

平成24年度 歴史的風致維持向上推進等調査

「民間資金導入による町家流通スキーム検討調査（金沢市）」

報告書

平成25年3月

国土交通省都市局

# 目次

## 目次

### 序章 調査研究の目的と概要

#### I. 背景と課題

- 1. 背景 ..... 1
  - (1) 金沢の歴史的風致の概要
  - (2) 金沢の歴史的風致の課題
- 2. 目的 ..... 4
  - (1) 歴史的風致の維持向上
  - (2) 調査研究の目的
  - (3) 調査研究の特徴

#### II. 調査研究の概要

- 1. 町家の保全活用に係る課題 ..... 6
- 2. 調査研究の内容 ..... 6
  - (1) 行政と民間が協働した町家流通スキーム
  - (2) 町家データベースの整備手法
- 3. 金澤町家流通検討委員会 ..... 7
  - (1) 構成
  - (2) 開催状況

### 第1章 金澤町家の現状と保全活用の取り組み

#### I. 金澤町家の現状と課題

- 1. 金澤町家の現状把握 ..... 9
  - (1) 調査の概要
  - (2) 調査方法
  - (3) 2012年町家カルテ整備
- 2. 調査結果に見る金澤町家の現状 ..... 16
  - (1) 金澤町家の現存状況
  - (2) 金澤町家の変化状況
- 3. 金澤町家の残存実態 ..... 19
  - (1) 2008年と2012年の建築型式別の比較
  - (2) 2008年と2012年の建築時期別の比較
  - (3) 2008年と2012年の利用状況別の比較
  - (4) 2008年と2012年の建物用途別の比較
  - (5) 金澤町家の修繕実態
  - (6) 金澤町家の消失実態

4. 金澤町家の利用者意識	26
(1) 利用者の年齢と世帯タイプ	
(2) 利用者の世帯人数	
(3) 金澤町家の継承と活用意向	
(4) 金澤町家の利用上の問題	
(5) 金澤町家に対する満足度	
5. 町家データベース整備と町家の現状把握	36
<b>II. 取り組みの経緯と課題解決に向けて</b>	
1. 金澤町家の保全活用の取り組み経緯	37
(1) 金澤町家を活かしたまちづくりの推進	
(2) いきいきと暮らせる金澤町家の再生	
(3) 金澤町家を支える人材の育成	
(4) 金澤町家継承・利用活性化基本計画	
2. 町家流通スキームの構築	48
(1) 町家流通市場創出のために求められる機能	
(2) コーディネート機能	
(3) 信用保証機能（オーナーの費用負担軽減対策）	
(4) 情報発信機能	
<b>第2章 町家流通スキームを担う組織の資金調達と一括借上げ方式の検証</b>	
<b>I. 一括借上げ方式の検証</b>	
1. 一括借上げ方式の整理	58
2. 一括借上げ方式を担う組織	59
(1) 想定される業務	
(2) 事業実施の課題	
3. 事業性の検証	64
(1) 各種費用の想定	
(2) 新たな組織とオーナーの収支	
(3) 組織の事業計画	
<b>II. 資金調達スキームの整理</b>	
1. 資金調達の方法とその特徴	84
(1) 寄付	
(2) コミュニティファンド	
(3) 補助金・助成金	
(4) まちづくりファンド	
2. 資金調達スキームの検討	86

(1) 新たな組織単独 (パターン1)	
(2) 新たな組織+公的な組織 (パターン2)	
(3) 新たな組織+公的な組織+ファンド (パターン3)	
3. 新しい公共に関する動き	89
(1) 市民公益税制	
(2) ファンド方式を活用した先行事例	

### Ⅲ. 町家流通スキーム運営の全体像

1. 事業実施のステップ	93
2. 市場創出のための新たな仕組	94
3. 行政の役割	95

## 第3章 調査研究のまとめ (金沢市の展望)

### 関連参考資料

1. 金澤町家の保全活用の取り組み経緯
2. 金澤町家の歴史的変遷概要
3. (仮称) 金澤町家の保全及び活用の推進に関する条例骨子案
4. ファンド運用における先行事例
5. 京町家における優遇金利制度
6. 所有者面接調査の調査票

### 調査報告概要書

## 序章 調査研究の目的と概要

### I 背景と課題

#### 1 背景

##### (1) 金沢の歴史的風致の概要

###### ア 金沢の全体像

日本の古都と呼ばれる奈良、京都の都市基盤となった平城京や平安京などが中国の都城を模倣した都市であるのに対し、近世城下町は日本独自に発展した都市形態で、現代日本の多くの都市の原型となっている。それは、中国、ヨーロッパの高い城壁を巡らした閉鎖的な都市空間と異なる開放的な都市空間で、居住地は身分別（土地利用別）に配置され、それぞれ居住密度や建築様式が異なっていたが、都市として秩序正しく計画されていた。さらに、防火に配慮して用水網、緑地、防火帯を計画的に配置した思想は、都市計画の考え方として普遍的価値が認められる。

近世城下町を代表する最大都市は江戸であったが、明治維新以降東京に改まり、西洋文明をモデルとした都市計画が進められた結果その歴史的風致はほとんど失われ、現在は首都として機能する現代都市の代表となった。これに対し金沢は、江戸時代最大大名の加賀藩の政治、経済、文化の中核機能を果たした城下町であり、安土桃山期から江戸期にかけて一時代を画した近世城下町の典型である。さらに、金沢は400年以上も戦禍に遭わなかった平和都市であり、同時に自然災害の大きな被害を受けなかったことから、現在も当時の都市構造（坂路、広見を取り込む城下町独特の街路網、惣構・用水網など）と歴史遺産群（武士住宅、武家庭園、寺社建築、町家及び近代建築並びに土塀が連なる武家屋敷群、寺院群、茶屋街などの歴史的な街並み）が良好に残る。さらに、それらの基盤を成す起伏に富んだ地形、台地の縁や市街地の背景を成す丘陵地域の豊かな自然が都市空間に変化と潤いを与えている。また、それらの中で一体となって近世以来の伝統を伝える多様な文化や工芸技術が息づいている。

このように、金沢は近世城下町から引き継がれてきた重要な全ての構成要素を良好に残す、城下町構造に省略のない「フルセットの城下町」の代表であり、その歴史的風致は他に類を見ない世界に誇るべきものである。この金沢の全体像を構成する歴史遺産群の主体を成すのが、気候風土に合わせて住まいと生業が共存する場として人々の暮らしとともに継承されてきた金澤町家と呼ばれる歴史的な建築物である。

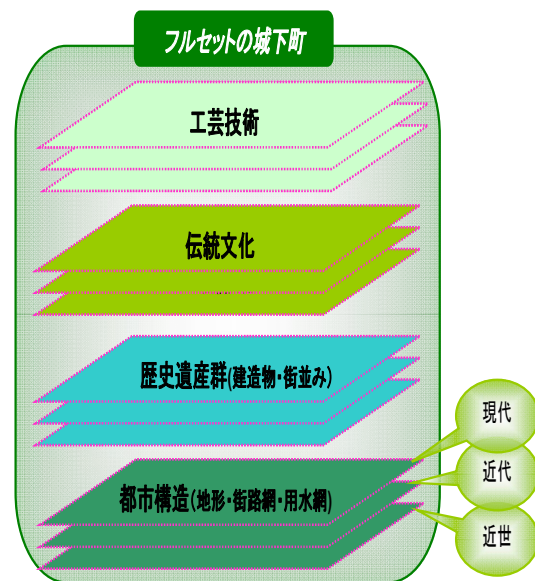


図 0-1 金沢の全体像

## イ 金澤町家の特徴

金澤町家とは、市内で建築基準法の施行（昭和 25）年以前に建築された伝統的な構造、形態、意匠を有する木造の建築物で、金沢の歴史や風土に根ざした町家、武士系住宅、近代和風住宅などを総称したものである。

町家は、かつて城下町や港町などの町人居住地に建ち並び、商人や職人たちが住んでいた都市住宅で、直接道路に面して建ち、隣家同士が接して敷地間口一杯に軒を連ねていた。建物は隣同士接しているが長屋ではなく、互いに柱や壁は共有せずそれぞれが独立して建つ。金沢の町家は古くは平屋建ての平入りで、屋根はもともと板葺き石置き屋根であった。軒先に、葺板が風で捲れ上がるのを防ぐためのカザガエシと呼ばれる横板が付く。2階の窓には太い荒格子で横棧の入った古格子が付き、2階壁面両側には、延焼防止や隣家との区切りを示す意味がある袖壁が付く。1階の庇も古くは板葺きで、庇の下にサガリと呼ばれる風雨をしのぐための横板が付く。玄関はくぐり戸の付いた木製の大門で、正面の柱間には蓐と呼ばれる上下2枚の横板戸が入り、内側上部にしまい込むかたちをとる。正面装置が蓐のものが古い形式で、1階表構えに付く格子には、竹の簾を堅棧に横張りしたスムシコと呼ばれるものや、棧の幅や隙間が極めて狭いキムシコと呼ばれる加賀格子がある。

武士住宅は江戸時代に武士が住んでいた住宅で、かつて金沢城下町の約6割を占めた武士居住地に建っていた。建物は敷地のほぼ中央に独立して建ち、門を構え、周囲は土塀で囲われ、敷地内には実の生る樹木が植えられ、座敷に面して簡素な庭園が設えられていた。武士系住宅は、このような武士住宅の様式を継承した住宅である。金沢の武士住宅は古くは平屋建ての妻入りで、屋根は元々

々と板葺き石置き屋根であった。そのため、3寸勾配程度の切妻の大屋根が間口方向にその妻面を大きく緩やかに広げていた。明治期以降、板葺きが瓦葺きに代わる時に小屋組の建ち上げが行われ、屋根勾配は従前よりきつくなったが、切妻の妻面



写真 0-1 古い外観意匠を残す町家の事例



写真 0-2 古い外観意匠を残す武士住宅の事例

を大きく見せる正面の意匠は、武士住宅としての威厳と格式を伝えている。壁の漆喰と梁、束、貫を表しにした正面妻壁の意匠は、アズマダチと呼ばれる。玄関部分に下屋庇の屋根が付き、外壁は下見板張り仕上げである。

近代和風住宅は、明治維新後に日本に入ってきた西洋文明による近代化で変容した伝統的建築様式、建築技法、建築材料によって建てられた住宅である。現在、市内に残る金澤町家の多くがこの近代和風住宅で、大きく武士系のものと町家系のものに大別できる。

武士系の近代和風住宅は、敷地前面に板塀、石塀、コンクリート塀などの塀を設けて、その内側に前庭として樹木を植える。建物は総じて切妻造の2階建てでアズマダチ風の正面意匠を見せるが、入母屋造のものも見られる。台所部分などが前部に突き出すものや、洋風意匠の応接間が付くものもある。



写真 0-3 武士系の近代和風住宅の事例

町家系の近代和風建築は、階高が高いのが特徴である。1階部分に庇を二重に付けてガラス入りの欄間窓を設け、大屋根の軒裏を一重又は二重のせがい構造とし、化粧軒裏としたものを多く見ることができる。



写真 0-4 町家系の近代和風住宅の事例

このような金澤町家は、金沢の貴重な歴史文化資産であり、文化的景観を形成する重要な要素となっており、これらを維持継承することで伝統的な街並みが保存されるとともに、積極的に利活用することにより維持再生が図られ、金沢の個性豊かで魅力的なまちづくりの推進につながる。

## (2) 金沢の歴史的風致の課題

### ア 歴史的風致を取り巻く課題

金沢の歴史的風致の維持及び向上と地方中核都市にふさわしい都市基盤施設の整備や都市更新活動を両立させることが、本市の大きな課題である。金沢市ではこれまで既成市街地において「区分けの論理」で開発を容認する区域と歴史的風致を維持及び向上する区域に大別して規制、誘導を図ってきた。しかしながら、近年の社会、経済情勢の変化が、金沢の歴史的風致に関して重大な影響を与えている。

### イ 金澤町家を取り巻く課題

金澤町家は気候風土に合わせて人々の暮らしとともに継承されてきた貴重な歴史文化資産であるが、指定文化財など保護措置の図られた一部の建物を除き、近年そ



の滅失が進み、まちなかで空き家や空地の増加が顕著になっている。

1945（昭和 20）年以前の建築物は、1999（平成 11）年の約 10,900 棟に対し、2007（平成 19）年に約 8,700 棟と 8 年間に約 2,200 棟も滅失した。近年この傾向は鈍化してきていることが同データで確認されているが、それでも年間 100 棟以上が滅失している。この現状は、各種支援策がまだ不十分なことに加え、所有者の意にはそぐわない諸事情で取壊される建物も多く、伝統的なまちなみの消失やまちなかの空洞化など地域活力の低下も危惧され、単に保存するだけでなく再生活用の視点から総合的な取組が求められる。

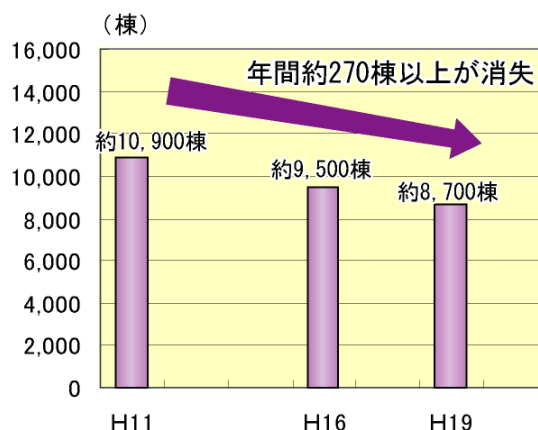


図 0-2 昭和 20 年以前の建築物の棟数の変化  
(棟数は固定資産税課税台帳データによる)

## 2 目的

### (1) 歴史的風致の維持向上

今日の情報化社会は、様々な視点から地域の歴史や文化を掘り起こし、その個性や魅力が広く世界に発信されており、各都市の個性や魅力は、都市を価値付ける重要なテーマのひとつとなっている。こうした状況の中で、都市の個性化を図りその魅力を高めることは極めて重要であり、それを支える重要な基盤として歴史的風致を位置付けることができる。近世城下町以来の歴史的建造物や伝統的な町並みの保存、活用と周辺環境の整備が進み、金沢の歴史的風致が維持向上することにより、まちの個性と魅力が大いに高まるとともに、金沢が国内外に通じる日本を代表する歴史都市のひとつとして、広く情報発信されることになる。

金沢の歴史的風致を構成する重要な要素に指定文化財など保護措置の図られたものがあるが、むしろ地域固有の歴史文化資産である歴史的風致は、金澤町家に代表される都市の歴史的文脈の中で受け継がれてきた歴史的ストックの総体として捉えるべきであり、それを構成する数と種類を見れば後者の果たす存在と役割は非常に大きい。

金澤町家の保全活用は、人々の生活、生業の場として維持再生を図り次代に継承していくことであり、金澤町家の存在が金沢の歴史的風致の維持向上につながり、都市の個性と魅力を高める独自の歴史まちづくりの推進につながる。

### (2) 調査研究の目的

本調査研究では、金沢の歴史的風致を構成し文化的景観の重要な要素でもある金澤町家が重点区域において滅失が進み、空地の増加や空き家も見られることから、このような状況に歯止めをかける方策のひとつとして、行政と民間が協働する町家流通組織を想定し、その組織が公的な信用を背景に町家所有者と購入等希望者に対する情報発信・両者の相互調整を行うとともに、必要に応じて町家を所有者から借り上げ、転貸する業務（一括借り上げ方式）についてシミュレーションし、既存制度や事例とも



比較しながら、その資金調達や事業展開、運営等の具体的手法について研究する。また、町家の実態を把握することが町家流通組織の運営・活動の基盤として重要であるとの観点から、旧城下町区域を対象とした現地調査を実施し、その結果を分析して金澤町家の現状を明らかにするとともに、資料を町家カルテとしてデータベース化して整備する。これにより、金澤町家の保全活用の推進に繋げ金沢の歴史的風致の維持向上に資するとともに、成果を全国で共有し、国においても必要となる町家流通スキームに関する制度の設計・構築にも繋げることを目的とする。

### (3) 調査研究の特徴

#### ア モデル性

町家の保全活用に関する支援として、修理等に対する行政の補助制度が一般的であるが、所有者では修理できない町家を行政と民間が協働する町家流通組織が所有者に代わって一括借り上げて行う方式は、町家流通の阻害要因のひとつである維持修理に関する所有者の費用負担を軽減する有効な手段としてモデルとなる。

#### イ 継続性

一括借り上げによる町家の活用は、良好な状態で町家が保全される状況が生まれ、町家の維持が継続性をもって行われることになる。このことは、伝統的な町並みの保全に繋がり、町家のオーナーやユーザーの新たな町家活用ニーズを喚起することにもなり、一括借り上げによる町家活用の取組に継続性、発展性が生まれると思われる。

現地調査に基づく町家に関するデータの収集と整備は、町家の保全活用施策全体に関わる必須作業と位置付けられ、データを活用した積極的な事業展開が期待されるとともに、データを定期的に更新していくことにより各事業の方向性と継続性の判断材料ともなる。

#### ウ 波及効果

一括借り上げ方式は、所有者の維持負担を軽減するとともに未利用町家を活用して取り壊される町家を減少させることとなり、伝統的な町並みの保全と市街地の空洞化を防ぎ、都市の個性と魅力の向上に繋がる。さらに、歴史的ストックを生かした居住や生業の拡大から地域が活性化し、持続可能なまちづくりへ展開することが大いに期待できる。未利用町家の保全活用において実施される工事には伝統的な職人技を必要とする工種も多く、その技術の継承に貢献するとともに、稀少になっている伝統的な材料の需要を高めることにも繋がると考えられる。

## II 調査研究の概要

### 1 町家の保全活用に係る課題

#### (1) 町家の維持・保全が困難

「耐震性・防火性」に問題を抱えた町家に大きな費用をかけて必要な修理を行う所有者が少なく、“老朽化”というだけで取り壊したり、建て替えたりするケースが多くみられ、町家を残す場合でも維持修繕費の負担が大きくなっている。また、所有者の高齢化が進んでおり、今後も町家を維持していきたい意向があっても、維持修繕費の費用負担や相続などの問題から、その維持・保全が困難な状況になっている。

#### (2) 町家暮らしに対する不満

「建物内部の採光不足」、「冷暖房費がかさむ」、「各所に段差がある」、「間取りの使い勝手が悪い」、「プライバシーを保ちにくい」、「駐車スペースが無い」など、現代生活に合わない構造に関して居住者の不満がある。

#### (3) 町家の流通が不十分

空き町家が増加する一方で、空き町家の賃貸・売買に関する物件情報が少ない。また、市場性の低さ、維持費の高さ、空き家に対する周辺住民の不安感などから、再生可能な町家でも解体される場合も多く、町家の不動産としての流通が不十分である。

#### (4) 町家に対する市民の認識不足

町家が都市の貴重な歴史文化資源であるという認識が、所有者や事業者を含めて市民の中でまだ不足しており、情報不足から安易な取り壊しにつながっている。

#### (5) 町家の保全活用を支える人材不足

町家の特性や価値を損なうことなく生かすことが重要であるが、伝統構法などを熟知する職人や設計者など町家の保全活用を支える人材が不足している。

## 2 研究の内容

町家の保全活用に係る課題は多いが、町家の滅失に直結する要因の第一は町家流通の課題といえる。放置された未利用の町家（空き家）は、維持管理の不備から損傷が拡大しやすく、結果として取り壊しに至るケースが非常に多い。未利用町家の不動産流通が活性化すれば再生活用の可能性も高まり、滅失する町家を減らすことにつながる。

このことから、現状では不十分な町家の流通を促進するための方策を検討することは有意であり、本研究では町家流通スキームの構築に関し、以下の観点から検討を行う。

### (1) 行政と民間が協働した町家流通スキームの検討

#### ア 検討項目

- ・借上料の一括前払い等による所有者の改修費用の負担を軽減するために必要なサブリース事業の実施手法について
- ・基金の設置等による新たな町家流通組織の運営と事業実施に必要な資金の調達方法について

- ・新たな町家流通組織が所有者から信用を確保するため必要な行政の支援等の措置について

#### イ 具体研究項目

- ・町家流通スキーム全体の枠組みに係る方針についての検討；  
行政と民間の役割、歴史まちづくりの推進に必要とされる事業のあり方など
- ・町家賃貸事業の収支シミュレーション実施；  
町家の賃貸料水準の想定、町家の改修・維持管理コストの把握、収支シミュレーションによる改修費用の投資回収可能性の検討
- ・リスク軽減方法の検討；  
町家流通市場の見通し、リスクへの対応方法の検討、町家流通市場成立のための行政関与のあり方など
- ・町家サブリース事業の収支設定；  
事業規模、業務内容等の具体的想定、空き家リスクへの対応、市民等からの寄付の可能性、新たな町家流通組織の信用力確保のための行政関与のあり方
- ・民間からの資金調達方法；  
市民ファンド等の民間資金調達の調査、現状把握による民間資金調達の可能性・実現方法
- ・信託制度方式等の事例調査；  
信託制度方式の概要と課題の整理、町家サブリース事業方式との比較

### (2) 町家流通スキームに必要な町家データベースの作成

#### ア 検討項目

- ・町家流通スキームの実施に必要な情報について

#### イ 具体研究項目

- ・データベース化の構成・仕様等
- ・対象区域の町家（約 6,300 棟）の現地調査
- ・抽出した町家所有者の建物に対する意向調査
- ・調査資料の整理（データ整理、入力等）、町家のカルテ（フォーマット）の作成

## 3 金澤町家流通検討委員会

### (1) 構成

金澤町家の賃貸等による流通経路の構築、流通に資する融資制度に関する事項その他流通に関し必要があると認める事項について、知識経験を有する者、関係団体を代表する者等で構成する「金澤町家流通検討委員会」を開催し、調査研究事項について検討及び検証を行った。

### (2) 開催状況

①第1回委員会 平成24年10月11日（木）10:00～12:00

#### ○議事内容

(ア) 歴史的風致維持向上推進等調査について

- ・調査の目的、概要
- ・調査スケジュール（予定）

(イ) 歴史的風致維持向上推進等調査における本市の提案について

- ・「民間資金導入による町家流通スキーム調査研究」の目的
- ・行政と民間が協働した町家流通スキームの検討
- ・町家のデータベース作成手法の検討

②第2回委員会 平成25年1月23日(水) 10:00~12:00

○議事内容

(ア)「民間資金導入による町家流通スキーム調査研究」の概要

- ・報告書の全体構成
- ・民間と行政が協働する町家流通スキームの検討
  - 町家流通市場創出のため求められる機能
  - 一括借り上げ方式の検証
  - 民間資金導入による町家流通スキームの全体像
- ・町家データベースの作成
  - 現地調査の結果(概要)
  - 所有者ヒアリングの結果(概要)

(イ) 金澤町家流通コーディネート事業の経過報告

- ・登録実績、成約実績など

(ウ) 金澤町家条例(仮称)の概要について

表 0-1 金澤町家流通検討委員会委員名簿

氏名	所属(団体・役職)	備考
池上 渉	金沢美術工芸大学 事務局	大学関連
円満 隆平	金沢工業大学 環境建築学部 教授	不動産マーケティング
黒崎 敏男	ファイナンシャルプランナー	不動産マーケティング
小西 均	石川県不動産鑑定士協会	不動産マーケティング
小林 史彦	金澤町家暮らしの会	市民活動
坂井 美紀夫	弁護士	法曹関係
新谷 健二	社団法人 石川県宅地建物取引業協会	不動産・建築関連
高川 順正	社団法人 石川県建築士会	不動産・建築関連
田邊 喜章	金沢大学 学生部学生支援室	大学関連
野村 裕幹	石川県信用金庫協会	金融機関
馬場先 恵子	NPO法人金澤町家研究会幹事	市民活動
平 康弘	社団法人 石川県銀行協会	金融機関
福田 崇之	金沢工業大学 産学連携機構事務局	大学関連
福光 松太郎	社団法人 金沢経済同友会	経済界
鴨野 幸雄	金沢大学名誉教授	顧問
事務局	金沢市 都市政策局 歴史文化部 歴史建造物整備課 町家保全活用室	

## 第1章 金澤町家の現状と保全活用の取り組み

### I 金澤町家の現状と課題

金澤町家の実態は、資産税課税台帳データによる1945（昭和20）年以前の建築物棟数の把握のみであったが、2008（平成20）年にNPO法人金澤町家研究会に参加している大学等の研究者とその研究室の学生、建築士、その他研究会会員および一般公募の市民など約70名が参加して初めて金澤町家の現地実態調査が行われた。この調査において、1950（昭和25）年以前に建築された金澤町家の実態が明らかにされ、金沢の旧城下町区域において6,252棟、藩政期に城下町の外港であった金石・大野地区で485棟が確認された。

今回、2008年調査のデータを基に旧城下町区域における金澤町家の現地実態調査を実施し、その結果を町家カルテとして情報整理することとし、加えて抽出した149件の金澤町家所有者に対して面接調査を実施し、その結果から金澤町家の現状と課題を整理した。

#### 1 金澤町家の現状把握

##### (1) 調査の概要

現存する金澤町家を悉皆的に把握するため、担当地区調査員による外観調査を実施し、建物の外観仕様、利用状況などが2008年調査から変化があるものについては、表1-1の調査票を用いて、調査員が該当内容を記入した。なお、調査に際しては、調査員に表1-2の「調査の方法」を配布し、調査方法の統一性を図った。

調査結果を整理して集計分析を行うことにより、金澤町家の2008年から2012年にかけての変容について、残存実態の比較、修繕状況、消失状況の分析を行った。

表1-1 金澤町家データベース更新調査票様式

金澤町家DB更新調査票 2012 調査員 \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_/\_\_\_\_

棟区分/町丁目No.	表示名	使用状況	建物用途	変化内容	備 考
/	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り		
/	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り		
/	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り		
/	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り		
/	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り		
/	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り		
/	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り		
/	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り		
/	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り		
/	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り		
/	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り	1.変化無し 2.変化有り		

\*「変化内容」の記入例：表示名のメモ、修繕、増築、増設、用途変更（店舗等）、空家、更地、駐車場 ⇨ これらは、外観から推定等できる範囲で可

※金澤町家データベース更新調査票様式用語

- ・棟区分/町丁目 No. : 2008 町家データベースで用いたもの
- ・表示名 : 表札や商店名など
- ・使用状況 : 空き家化、建物の取り壊しなど
- ・建物用途 : 建物の用途の変化
- ・変化内容等 : 様々な変化内容が考えられるため、調査員が具体的な内容をメモ

表 1-2 金澤町家データベース更新調査の方法

<h2>《 金澤町家 DB 更新調査法 2012 》</h2>
<p>◆調査は、以下の二種類で、それぞれ以下のように行います。</p>
<p><b>調査① 外観による変化の調査</b></p>
<p>・担当地区のすべての金澤町家について、2008 年カルテを参照して、外観から観察し、下記を「金澤町家 DB 更新調査票」に記入する。</p>
<p>「表示名」、「使用状況」、「建物状況」の変化</p>
<p>⇒ 「変化有り」の場合、「変化内容」を簡単にメモする。</p>
<p>「変化内容」の記入例：表示名の変化→表示名をメモ</p>
<p style="padding-left: 40px;">修復、増築、増改築、用途変更→店舗等、空家、更地、駐車場</p>
<p style="padding-left: 80px;">⇒ これらは、外観から推定等できる範囲で可</p>
<p>・「変化有り」の場合、建物の正面の写真撮影をする（1 枚または複数枚）。</p>
<p>写真は、該当カルテの「棟区分/町丁目 No.」を写真タイトルに半角でつけて整理して下さい。</p>
<p>例: 6102-2101 → 複数枚ある場合、a,b・・・ を末尾につける。</p>
<p>・「金澤町家流通コーディネート事業のリーフレット」をすべての金澤町家の郵便受けに入れる。</p>
<p>ただし、郵便受けに、郵便やチラシがたまっている場合は、入れるのを控えてもよい。</p>
<p><b>調査② 金澤町家の利用者等へのインタビュー調査</b></p>
<p>・利用者等に「金澤町家の利用者等へのインタビュー調査票」を用いて、インタビュー調査を行います。</p>
<p>利用者等とは、金澤町家に住んでいる人、事業所等として利用している人、所有している人などです。</p>
<p>いずれかお一人に聞いて下さい。</p>
<p>聞けそうな状況にある方に聞いていただければよいと思います。</p>
<p>・50 軒に 1 軒程度の町家の利用者等に尋ねて下さい。</p>
<p>地区別担当表に目安の軒数を表記しています。±1 程度の増減は可とします。</p>
<p><b>【調査の開始時】</b></p>
<p>・利用されている家屋が金澤町家であることを説明している資料「我が家も金澤町家？」を配布して下さい。</p>
<p>それをきっかけとして話しをするとよいと思います。</p>
<p>・それぞれの問を伝え、回答の内容に対応して、該当番号に○をつけ、必要に応じて、空白にメモして下さい。</p>
<p>回答が書いていない調査票を相手に見せてもよろしいです。</p>
<p>・状況に応じて、可能な項目のみの調査でもよろしいです。</p>
<p><b>【調査の終了時】</b></p>
<p>・最後にお礼を述べ、適宜、下記の資料を渡し、状況に応じて、簡単に説明する。</p>
<p style="padding-left: 40px;">「金澤町家研究会のリーフレット」</p>
<p style="padding-left: 40px;">「金澤町家流通コーディネート事業のリーフレット」</p>

## (2) 調査方法

調査対象範囲は、金沢市の旧城下町区域とする（図 1-1）。調査方法は、調査員が担当する地区を 2008 年の調査結果を整理した 2008 年町家カルテを持ち、そこに記載されている住所の建物について、2008 年町家カルテの内容と表示名、使用状況、建物用途の 3 項目（表 1-3）について変化の有無を確認し、変化が認められるものについて調査票（表 1-1）に記載していった。建物の外観に変化があれば、写真撮影を行い、それらの調査結果と写真データを 2008 年町家カルテに付け加えて新たに 2012 年金澤町家データベースの資料とした。

調査は、NPO 法人金澤町家研究会会員のうち、大学等の教員や建築設計士が実施した。大学教員の場合は、調査員として研究室の学生も参加した。また、建築設計士の場合は、非会員の建築設計士にも依頼して調査員として参加してもらった場合がある。調査は 2012 年 8 月から 2012 年 10 月までの 3 ヶ月間で実施した。

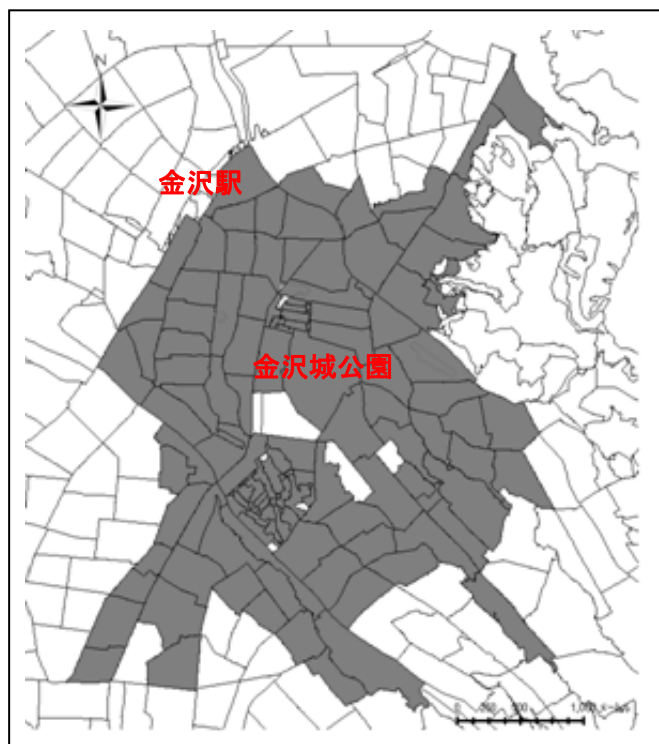


図 1-1 現地調査範囲図

表 1-3 調査項目

表示名	建物の所有者名、店名
使用状況	利用中か空き家か確認、建物に変化があればその内容
建物用途	対象建物の使われ方



(3) 2012年町家カルテ整備

2008年町家カルテは、2008年の現地調査で作成された町家データベースに基づきカルテ形式で表出されるもので、表1-5、1-6にその事例を示す。町家カルテに記載されている内容は、所在地、建築型式、建築年次、使用状況、建物用途、用途地区、防火地区、条例の指定等の土地利用、残存する伝統的意匠の詳細部位の有無に関する内容である。

2012年町家カルテの整備においては、2008年町家カルテを参照しながら、変化があったものについて必要に応じて表1-4に関するデータを更新した。また、使用状況について、図1-2に示す「利用状況」と「建物変化」の2つの属性項目に分けて2012年町家カルテとして追記した。

表1-4 2008年町家カルテに付加したデータ

2012年 基本事項
表示名、使用状況、建物用途、利用状況、建物変化、
2012年 特記事項
歴史的部位の補足説明
2012年 写真
2012年 建物変化があった場合の写真



図1-2 利用状況の属性分け

表 1-5 2008 年金澤町家カルテの事例（表面）

金澤町家カルテ 2008					
調査グループ: 金沢大学		調査日: 2008			
基本事項	住所	東山2丁目17番			
	表示名	金澤町家研究会			
	棟区分/町丁目No.	7935/6102			
	現存建物	主屋			
	建築タイプ	高町家			
	建築年	T2			
	使用状況	利用中			
	建物用途	商業専用	ランク	S	
指定区分	用途地域	近隣商業地域	防火指定	準防火地域	
	条例等指定①	近代的都市景観創出区域	その他指定①	高度地区	
	条例等指定②	-	その他指定②	-	
屋根形式(1)		平入り	屋根形式(2)	切妻屋根	
1階構成要素	屋根形式(3)	庇(町家系)			
	庇軒裏構造	腕木支え構造			
	外壁①	下見板			
	外壁②	漆喰			
	開口部	格子			
	建具	荒格子			
	格子	平格子			
	玄関戸	木製格子戸			
1階正面外観の残存状態		大部分残存(3部位以上)	2階正面外観の残存状態		大部分残存(3部位以上)
外構構成	門	-	老朽度	屋根	-
	門柱	-		傾き	-
	塀	-		外装材①	-
	前庭植栽	-		外装材②	-
特記事項					
さがり					

表 1-6 2008 年金澤町家カルテの事例（裏面）

棟区分/町丁目No.: 7935		番号: 95	
			
写真(正面)	写真(正面軒表)		
			
写真(左側面)	写真(右側面)		
			
写真(左方向街路)	写真(右方向街路)		
			
写真(伝統的意匠部分拡大①)	写真(伝統的意匠部分拡大②)		

2012年の現地調査で作成した町家データベースに基づく町家カルテの事例を表1-7に示す。これは、現地調査において外観に変化が認められた事例であり、「表示名」や「建物用途」に変化はないが、「使用状況」に「改修」がなされたことが認められた事例である。今回調査における外観写真を、2008年時点の写真と比較できるように並べて表示している。

表1-7 2012年金澤町家カルテの事例

金澤町家カルテ2012					
住所 様区分/町丁目No.		芳賀2丁目520番		2119/1211	
年度		2008		2012	
調査		金沢大学		水野雅男	
					
基本事項	表示名	-		変化無し	
	使用状況	空き家		改修	
	建物用途	住宅専用		変化無し	
	現存建物	主屋			
	建築タイプ	高町家			
	建築年	111			
	ランク	C			
指定区分	用途地域	近隣商業地域	防火指定	準防火地域	
	条例等指定①	-	他指定①	その他	
	条例等指定②	-	他指定②	-	
屋根形式(1)		平入り	屋根形式(2)	切妻屋根	
屋根形式(3)		下屋			
1階構成要素	庇軒裏構造	腕木支え構造		2階構成要素	
	外壁①	漆喰			軒裏構造
	外壁②	新建材			腕木支え構造
	開口部	平窓			外壁①
	建具	新建材			外壁②
	格子	-			開口部
	玄関戸	新建材			開口部周り
1階正面外観残存状態		半分程度残存(2部位)	2階正面外観残存状態	半分程度残存(2部位)	
外観構成	門	-		老朽度	
	門柱	-			屋根
	塀	-			傾き
	前庭植栽	-			外装材①
特記事項	地区計画(鞍月用水・大野庄用水界限(まちづくり協定))		2012 特記事項	外装材②	

## 2 調査結果に見る金澤町家の現状

今回の現地調査において 5916 件の金澤町家の現存が確認されたが、以下に各項目について集計を行い金澤町家の現状を明らかにする

### (1) 金澤町家の現存状況

#### ア 建築型式別

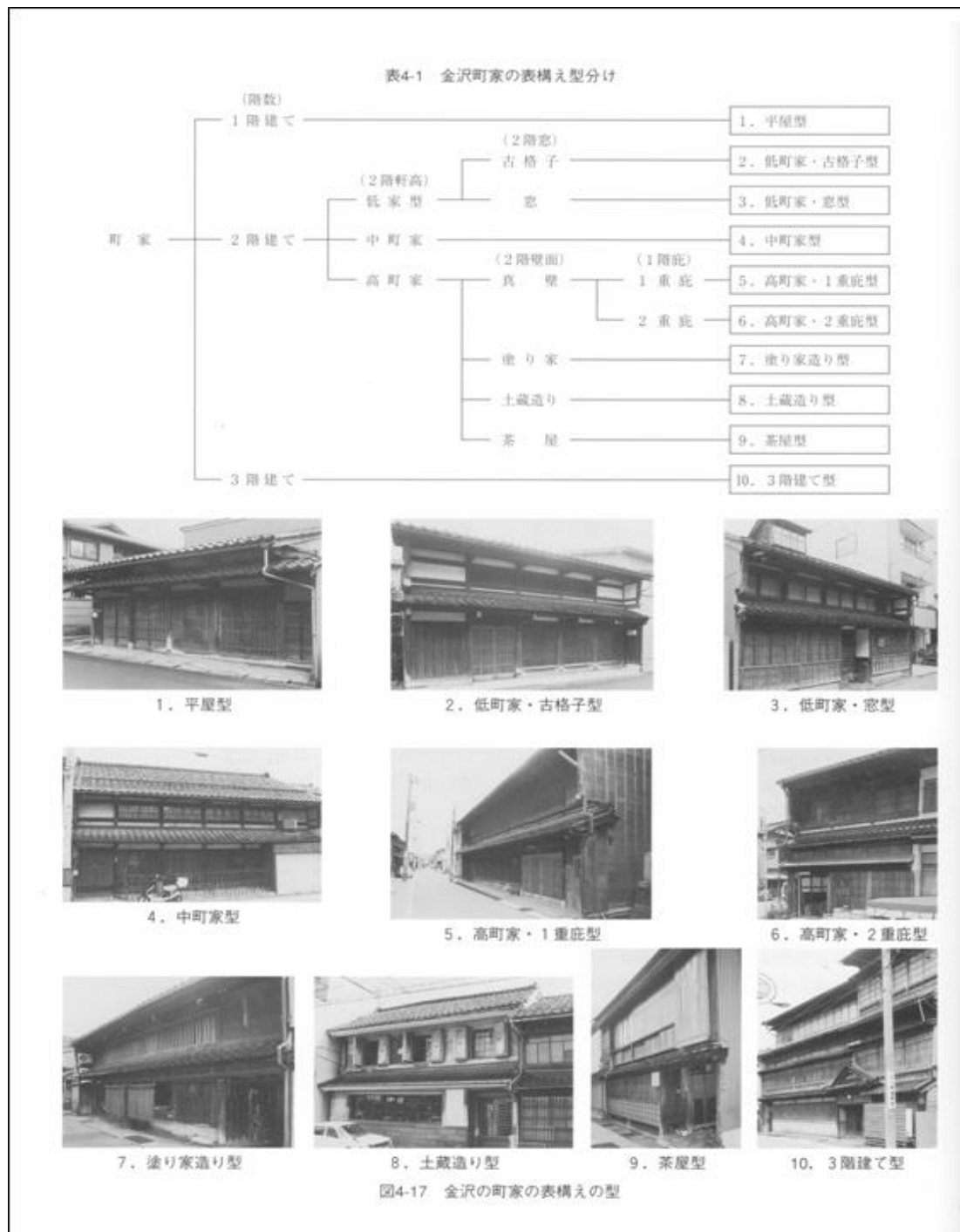
表 1-8 は、金澤町家の建築型式別の集計である。町家系と武士系を比較すると、町家系 56.8%、武士系 35.9% で町家系が多いことがわかる。町家系の中では、高町家が全体の 33.6% で最も多く、建築年代が最も新しい型式のため現存数も多いと考えられる。現存数が最も少ないのは武士系の 0.5% で、その保存が急務といえる。

表 1-8 各建築タイプの現存件数

建築タイプ	2012 年 現存件数(%)	
平屋	84	(1.4)
低町家	175	(3.0)
中町家	782	(13.2)
高町家	1989	(33.6)
その他町家系	330	(5.6)
町家系合計	<b>3360</b>	(56.8)
玄関型	557	(9.4)
玄関後退型	858	(14.5)
武士系	31	(0.5)
その他武士系	680	(11.5)
武士系合計	<b>2126</b>	(35.9)
茶屋	138	(2.3)
その他	292	(4.9)
計	<b>5916</b>	(100.0)

○町家の表構えの型式（資料：金沢市史資料編 1 7 建築・建設編 表 4-1）

・表 1-8 の型式のうち低町家、中町家、高町家の型式は下記に基づく。



## イ 建築時期別

表 1-9 は、建築時期別の集計である。昭和初期を除き 15 年ごとに各時期を区切る。表中「不明」は、建築年次が不明のものである。

各建築時期の現存数を比較すると、明治初期を除いて建築時期が新しくなるにつれてその件数が多いことがわかる。

表 1-9 建築時期別現存件数

建築時期	2012 年 現存件数 (%)	
明治初期(元-15 年)	744	(12.6)
明治中期(16-30 年)	298	(5.0)
明治後期(31-45 年)	632	(10.7)
大正期(1-15 年)	1537	(26.0)
昭和前半期(1-25 年)	2481	(41.9)
不明	224	(3.8)
計	5916	(100.0)

## ウ 利用状況別

表 1-10 は、建物の利用状況別の集計である。金澤町家の 84.9%が現在利用中で、空き家は 14.8%である。因みに、平成 22 年度に実施された抽出 6 地区におけるの現地調査に基づく金沢の旧城下町区域における空き家は約 1,900 件、全体(約 22,000 件)の約 8.7%と推計されたデータがあるが、それを参考とすれば金澤町家以外の空き家は 6.3%であり、金澤町家の空き家率の高いことが推定される。空き家は放置されると、老朽化による倒壊の危険性や放火などによる火災、防犯上の問題など地域に影響を及ぼす危険性が高まるため、利活用を促進する必要がある。

表 1-10 建物の利用状況

2012 年 利用状況	件数 (%)	
利用中	5023	(84.9)
空き家	877	(14.8)
その他(不明)	16	(0.3)
計	5916	(100.0)

## エ 建物用途

表 1-11 は建物用途別の集計である。表中「その他」は、住宅専用等 5 つの用途以外の用途で、「(変化あり)」は、変化の具体内容が不明のものである。

建物用途で最も多いのは住宅専用の 75.7%で、次いで住商併用 13.3%、商業専用 5.4%となっている。住商工別にみると、住居用途が最も多く、次いで商業用途で、作業場のような工業系の用途は比較的少ないことがわかる。



表 1-11 建物用途

用途	件数(%)	
住宅専用	4477	(75.7)
住商併用	789	(13.3)
住工・作業場併用	87	(1.5)
商業専用	317	(5.4)
工業・作業場専用	36	(0.6)
その他	130	(2.2)
(変化あり)	76	(1.3)
計	5912	(100.0)

## (2) 金澤町家の変化状況

表 1-12 は、2008 年調査から 2012 年今回調査の間の建物変化の集計である。表中「その他の消失」は、建物を取り壊した後、空き地、駐車場以外の土地利用がなされているもので、具体的には畑や公園などである。「取り壊し中」は、調査時に取り壊し中であつたもの、「増改築」は、改築または増築が行われたものである。

全体の 89.5%、5636 件の建物が 2008 年から変化がなく、改修や増改築されたものは 4.4%、消失したものは 6.1% である。修繕等の維持管理が行われたものより、消失した建物の方が多いことがわかる。また、修繕件数、消失件数を 1 年あたりで計算すると、修繕件数は 70 件/年、消失件数は 96 件/年となる。金澤町家の修繕等の維持管理を促進し、消失件数を少なくする必要がある。

表 1-12 2012 年 建物変化

建物変化		件数(%)	
建物変化なし		5636	(89.5)
修繕系	改修	200	(3.2)
	増改築	80	(1.3)
	修繕系合計	280	(4.4)
消失系	建替え	136	(2.2)
	空き地	95	(1.5)
	駐車場	120	(1.9)
	その他の消失	4	(0.1)
	取り壊し中	29	(0.5)
	消失系合計	384	(6.1)
計		6300	(100.0)

## 3 金澤町家の残存実態

旧城下町区域において 2008 年に 6300 件現存していた金澤町家は、2012 年には 5916 件であり、2008 年と比較して 6.1% が消失したことになる。(表 1-13)

表 1-13 2008 年～2012 年の現存件数変化

現存・消失変化内容	件数(%)	
現存	5916	(93.9)
消失	384	(6.1)
2008 年現存件数	6300	(100.0)

## (1) 2008 年と 2012 年の建築型式別の比較

表 1-14 は、2008 年と 2012 年の金澤町家の建築型式別の件数を比較したものである。表中「減少率」は、各建築型式の 2008 年から 2012 年にかけて消失した件数を 2008 年の各建築型式の件数で除したものである。

町家系と武士系の全体に占める割合を 2008 年と 2012 年で比較すると、町家系は 0.1%上昇し、武士系は 0.1%減少している。また、それぞれの減少率も、町家系の減少率より武士系の減少率が大きく、武士系の金澤町家が相対的に多く減少している。

各建築型式が全体に占める割合は、中町家が 0.2%増加、その他町家系は 0.1%増加、高町家は 0.2%減少、その他武士系が 0.1%減少、その他が 0.1%減少など大きな変化は見られない。

各建築型式の減少率を見ると、低町家が 8.4%と最も高く、建築年代が最も古い型式であるため、減少率が比較的大きいと考えられる。また、低町家は階高が低く、特に 2 階が居住用途として活用しにくいことも取り壊し要因のひとつと推測される。

表 1-14 2008 年と 2012 年における建築型式別の現存件数

建築タイプ	2008 年 現存件数(%)		2012 年 現存件数(%)		減少数(率)
	平屋	89	(1.4)	84	
低町家	191	(3.0)	175	(3.0)	16 (8.4%)
中町家	820	(13.0)	782	(13.2)	38 (4.6%)
高町家	2129	(33.8)	1989	(33.6)	140 (6.6%)
その他町家系	345	(5.5)	330	(5.6)	15 (4.3%)
町家系合計	3574	(56.7)	3360	(56.8)	214 (6.0%)
玄関型	591	(9.4)	557	(9.4)	34 (5.8%)
玄関後退型	914	(14.5)	858	(14.5)	56 (6.1%)
武士系	33	(0.5)	31	(0.5)	2 (6.1%)
その他武士系	730	(11.6)	680	(11.5)	50 (6.8%)
武士系合計	2268	(36.0)	2126	(35.9)	142 (6.3%)
茶屋	142	(2.3)	138	(2.3)	4 (2.8%)
その他	316	(5.0)	292	(4.9)	24 (7.6%)
計	6300	(100.0)	5916	(100.0)	384 (6.1%)

(2) 2008年と2012年の建築時期別の比較

表1-15は、2008年と2012年の金澤町家の建築時期別の現存数を比較したものである。表中「減少率」は、各建築時期の2008年から2012年にかけて消失した件数を2008年の各建築時期別の件数で除したものである。

建築時期ごとの現存残存数の割合を2008年と2012年で比較すると、明治中期、明治後期が0.2%減少し、大正期は0.1%増加、昭和前半期には0.3%増加している。各建築時期の全体に占める割合に大きな変化はない。各建築時期の減少率は、比較して新しい時期より古い時期の減少率が高いといえる。

表1-15 2008年と2012年における建築時期別の現存件数

建築時期	2008年 現存件数(%)		2012年 現存件数(%)		減少数(率)
明治初期(0-15年)	792	(12.6)	744	(12.6)	44(6.1%)
明治中期(16-30年)	328	(5.2)	298	(5.0)	30(9.1%)
明治後期(31-45年)	686	(10.9)	632	(10.7)	54(7.9%)
大正期(1-15年)	1632	(25.9)	1537	(26.0)	95(5.8%)
昭和前半期(1-25年)	2623	(41.6)	2481	(41.9)	142(5.4%)
不明	239	(3.8)	224	(3.8)	15(6.3%)
計	6300	(100.0)	5916	(100.0)	384(6.1%)

(3) 2008年と2012年の利用状況別の比較

表1-16は、2008年と2012年の金澤町家の利用状況別の現存数を比較したものである。表1-17は、2008年に現存していた金澤町家の利用状況が2012年にどのように変化したかを表したものである。

表1-16から、2008年に空き家が615件で全体の9.8%であったのに対し、2012年には877件で全体の14.8%であり、4年間で5.0%増加している。

表1-17から2008年に空き家であったものの利用変化を見ると、64件が新たに活用され、462件が空き家のままの状態であることがわかる。また、新たに空き家となったものが408件あり、1年当たり102件の空き家が増加している。

このことから、空き家の再利用が見られる一方で空き家状態が継続している建物に加えて新たな空き家も発生しており、今後さらに空き家の増加が懸念される。

表1-16 2008年の利用状況と2012年の利用状況

利用状況	2008年 現存件数(%)		2012年 現存件数(%)	
利用中	5658	(89.8)	5023	(84.9)
空き家	615	(9.8)	877	(14.8)
その他	27	(0.4)	16	(0.3)
計	6300	(100.0)	5916	(100.0)

表 1-17 2008 年と 2012 年の利用状況の変化 (上段：件数 下段：%)

		2012 年 利用状況				
		利用中	空き家	その他	消失	計
2008年 利用状況	利用中	4956	408	0	294	5658
		87.6%	7.2%	0.0%	5.2%	100.0%
	空き家	64	462	0	89	615
		10.4%	75.1%	0.0%	14.5%	100.0%
	その他	3	7	16	1	27
		11.1%	25.9%	59.3%	3.7%	100.0%
計	5023	877	16	384	6300	
	79.7%	13.9%	0.3%	6.1%	100.0%	

(4) 2008 年と 2012 年の建物用途別の比較

表 1-18 は 2008 年と 2012 年の建物用途別の全体における割合を比較したものである。表 1-19 は 2008 年から 2012 年の間に用途が変更されたものを示す。

表 1-18 から、2008 年と 2012 年の各建物用途が全体に占める割合を比較すると、最も減少したのが住商併用の 1.2% である。これは、住商併用が他の用途に変更された割合が高いことに加え、他の用途から住商併用への変更が少ないためである。建物用途の割合が最も上昇したのは、住工・作業場併用の 0.7% であり、住工・作業場併用の件数をみても、他の用途は減少しているのに対して増加をしている。表 1-12 から 2012 年の住工・作業場併用を見ると、他の用途から住工・作業場併用へ用途の変更が比較的多いことがわかる。

表 1-19 から 2008 年の建物用途がどのように変化したか見ると、住宅専用は他の用途へ変更される割合が小さく、住商併用や住工作業場併用など住居と他の用途を併用するものが、住居専用へ用途変更される場合が多い。これは高齢化や後継者の不在などが原因で廃業して住居専用になることが推測される。商業専用を見ると、他の用途から商業専用へ用途変更したものが 1 件もなく、商業専用から他の用途に変更しているものも少ない。

金澤町家の用途とその消失の関係を見ると、住工・作業場や工業・作業場専用など作業場として利用されていた建物の 10% 以上が消失したことがわかり、作業場用途の金澤町家は、他の用途の金澤町家と比較して消失しやすい傾向にあるといえる。

表 1-18 2008 年と 2012 年の建物用途

建物用途	2008 年 件数(%)		2012 年 件数(%)	
	住宅専用	4853	(77.1)	4477
住商併用	924	(14.7)	789	(13.5)
住工・作業場併用	53	(0.8)	87	(1.5)
商業専用	335	(5.3)	317	(5.4)
工業・作業場専用	39.0	(0.6)	36	(0.6)
その他	92	(1.5)	130	(2.2)
計	6296	(100.0)	5836	(100.0)

表 1-19 2008 年から 2012 年における建物用途の変化 (上段：件数 下段：%)

	2012 年 建物用途									
		住宅専用	住商併用	住工 作業場 併用	商業専用	工業・ 作業場 専用	その他	変化ありのみ	消失	計
2008年 建物用途	住宅 専用	4428	22	13	0	1	34	57	298	4853
		91.2%	0.5%	0.3%	0.0%	0.0%	0.7%	1.2%	6.1%	100.0%
	住商 併用	43	767	29	0	1	11	12	61	924
		4.7%	83.0%	3.1%	0.0%	0.1%	1.2%	1.3%	6.6%	100.0%
	住工 作業場 併用	4	0	41	0	2	0	0	6	53
		7.5%	0.0%	77.4%	0.0%	3.8%	0.0%	0.0%	11.3%	100.0%
	商業 専用	2	0	3	317	0	1	6	6	335
		0.6%	0.0%	0.9%	94.6%	0.0%	0.3%	1.8%	1.8%	100.0%
	工業 作業場 専用	0	0	1	0	32	0	1	5	39
		0.0%	0.0%	2.6%	0.0%	82.1%	0.0%	2.6%	12.8%	100.0%
	その他	0	0	0	0	0	84	0	8	92
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	91.3%	0.0%	8.7%	100.0%

	計	4477	789	87	317	36	130	76	384	6296
		71.1%	12.5%	1.4%	5.0%	0.6%	2.1%	1.2%	6.1%	100.0%

(5) 金澤町家の修繕実態

表 1-20 は、2012 年の利用状況と 2008 年から 2012 年の修繕状況の関係を表したものである。利用中の建物の 5.1%が修繕されているのに対して、空き家は 2.4%が修繕されており利用中の建物の方が修繕される割合が高い。利用中の建物が修繕される要因は、今後も建物を継続して利用していくためであるが、空き家は、今後の利用が未定のために放置され、修繕されることが少ないと考えられる。

表 1-20 修繕状況と利用状況の関係 (上段：件数 下段：%)

		2008 年～2012 年における修繕状況		
		変化無し	改修・増改築	計
2012年 利用状況	利用中	4765	258	5023
		94.9%	5.1%	100.0%
	空き家	856	21	877
		97.6%	2.4%	100.0%
	その他	15	1	16
		93.8%	6.3%	100.0%
計	5636	280	5916	
	95.3%	4.7%	100.0%	

(6) 金澤町家の消失実態

表 1-21 は 2008 年から 2012 年の間に金澤町家を取り壊された後の土地利用を表したものである。建て替えが消失変化全体の 38.3%で最も多く、次いで駐車場 33.8%、空き地が 26.8%である。空き地と駐車場の件数を合わせると全体の 60.6%を占め、建て替え件数と比較してもその件数は大きい。

金澤町家の消失後の土地利用として空き地・駐車場化が進行しており、この傾向が続けば、市街地の空洞化の進行やコミュニティーの崩壊などが深刻化し、居住環境や商業環境の悪化にもつながることが懸念される。

表 1-21 金澤町家消失後の用途

消失変化	件数(%)	
建替え	136	(38.3)
空き地	95	(26.8)
駐車場	120	(33.8)
その他の消失	4	(1.1)
計	355	(100.0)

表 1-22 は、2008 年の利用状況と消失後の状況を表したものである。2008 年に利用されていた金澤町家のうち 294 件が 2012 年には消失しており、2008 年に利用されていた全金澤町家 5658 件の 5.2%が消失したことになる。2008 年に空き家であったものが 2012 年には消失していた件数は 89 件で、2008 年に空き家であった 615 件の 14.5%が消失したことになる。このことから、空き家状態の建物が消失する可能性が高いことがわかる。

消失後の状況内容を見ると、2008 年に利用中されていた金澤町家で消失した 294 件の内約 4 割が建て替えて、続いて駐車場が 3 割、空き地が 2 割となっている。利用中の金澤町家が、空き地や駐車場より建て替えが多くなる要因として、建物利用者が継続して居住や商業用途としてその土地を利用することが必要であることが推測される。2008 年に空き家であったものは、建て替えが 2 割、空き地・駐車場が 3 割以上となっている。建て替えが空き地や駐車場より少ない要因としては、他に居住する建物があるなど建て替えの必要性が低いからと推測される。

このことから、利用中の建物より空き家の方が、空き地・駐車場化しやすいことがわかる。

表 1-22 2008 年の利用状況と消失後の状況 (上段：件数 下段：%)

		消失後の現況 (2012 年)					
		建て替え	空き地	駐車場	その他	取り壊し	計
2008 年 利用状況	利用中	116	64	92	0	22	294
		39.5%	21.8%	31.3%	0.0%	7.5%	100.0%
	空き家	19	31	28	4	7	89
		21.3%	34.8%	31.5%	4.5%	7.9%	100.0%
	その他	1	0	0	0	0	1
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
計	136	95	120	4	29	384	
	35.4%	24.7%	31.3%	1.0%	7.6%	100.0%	



#### 4 金澤町家の利用者意識

2012年に金澤町家の利用者意識を明らかにするための調査を行った。調査対象区域は、2008年に旧城下町区域で金澤町家が現存していた地区で、調査対象者は、2012年に現存する金澤町家の利用者である。

調査方法は、町丁目ごとに現存する金澤町家の50軒あたり1軒程度の割合で面接調査を実施し、149人から回答を得た。町丁目別の回答者数を表1-23に示す。面接調査は、調査員が調査票に基づき利用者から聞き取った内容を調査票（附属資料 表資-2、資-3参照）に記入する方法で行った。建物現地調査と並行して実施したため、調査体制、調査時期は同様である。

表 1-23 地区別調査件数

地区名	回答数(%)				
茨木町	1	0.7	兼六元町	2	1.3
新笠町3丁目	1	0.7	小将町	2	1.3
杉浦町	1	0.7	東兼六町	1	0.7
水溜町	1	0.7	暁町	1	0.7
池田町4丁目	1	0.7	天神町2丁目	2	1.3
片町1丁目	3	2.0	石引1丁目	2	1.3
片町2丁目	5	3.4	石引3丁目	1	0.7
武蔵町	8	5.4	本多町3丁目	1	0.7
十間町	1	0.7	菊川1丁目	1	0.7
長町1丁目	2	1.3	菊川2丁目	2	1.3
長町2丁目	2	1.3	幸町	3	2.0
中央通町	2	1.3	野町1丁目	3	2.0
長土塀3丁目	2	1.3	野町3丁目	1	0.7
昭和町	0	0.0	野町3丁目	4	2.7
芳斉1丁目	2	1.3	野町4丁目	2	1.3
芳斉2丁目	1	0.7	白菊町	1	0.7
玉川町	0	0.0	千日町	1	0.7
六枚町	2	1.3	弥生町1丁目	1	0.7
尾張町1丁目	2	1.3	泉町3丁目	2	1.3
尾張町2丁目	2	1.3	寺町2丁目	1	0.7
彦三町1丁目	1	0.7	寺町3丁目	2	1.3
安江町	8	5.4	寺町4丁目	2	1.3
本町1丁目	4	2.7	寺町5丁目	1	0.7
本町2丁目	2	1.3	東山1丁目	7	4.7
堀川町	4	2.7	東山2丁目	12	8.1
此花町	2	1.3	東山3丁目	5	3.4
笠市町	3	2.0	春日町	1	0.7
瓢箪町	6	4.0	大樋町	2	1.3
主計町	1	0.7	小橋町	1	0.7
大手町	1	0.7	昌永町	4	2.7
橋場町	1	0.7	森山1丁目	3	2.0
横山町	2	1.3	合計	149	100.0

##### (1) 利用者の年齢と世帯タイプ

回答者の年齢分布を表1-24に示す。20代以下、30代、40代、50代の占める割合がそれぞれ5%以下と極めて低い。それに対して、70代がもっとも多く24.8%、次いで60代、80代以上が19.5%とかなり多い。平日にインタビューしたことを考慮しても、対象区域の居住者には若年層が少なく、高齢層が多いといえる。

表 1-24 インタビュー回答者年齢

回答者年齢	回答数(%)	
20代以下	1	0.7
30代	7	4.7
40代	7	4.7
50代	7	4.7
60代	29	19.5
70代	37	24.8
80代以上	29	19.5
無回答	32	21.5
計	149	100.0

表 1-25 は、利用者の世帯タイプ別分布を表したものである。64 歳以下の「親と子」の世帯が 19.5%と最も多く、次いで「単身 65 歳以上」が 18.8%、65 歳以上ののみの「夫婦」が 16.1%であった。また、「高齢者世帯」(65 歳以上の単身と 65 歳以上のみの夫婦)の占める割合は 34.9%であり、金澤町家利用者の高齢化が進行していることがわかる。高齢者は、年齢や資金的理由から建て替えや修繕を実施する可能性が低いため、金澤町家の建て替えや修繕が行われにくい傾向があると考えられる。

表 1-25 利用者の世帯タイプ

世帯タイプ	回答数(%)	
単身 (65 歳以上)	28	(18.8)
単身 (64 歳以下)	4	(2.7)
夫婦 (65 歳以上のみ)	24	(16.1)
夫婦 (64 歳以下含む)	8	(5.4)
親と子 (65 歳以上のみ)	8	(5.4)
親と子 (64 歳以下含む)	29	(19.5)
3 世代 (親と子と孫)	11	(7.4)
その他	8	(5.4)
無回答	29	(19.5)
計	149	(100.0)

## (2) 利用者の世帯人数

表 1-26 は、金澤町家利用者の世帯人数別の分布を表したものである。世帯人数「2 人」が 32.9%と多く、次いで「1 人」が 24.8%、「3 人」が 19.5%である。このことから、金澤町家利用者の世帯人数は比較的少人数であることがわかる。世帯人数が低いほど、建物を継続使用する傾向が低下すると推定されるため、金澤町家の消失につながると考えられる。

表 1-26 利用者の世帯人数

世帯人数	回答数(%)	
1人	37	(24.8)
2人	49	(32.9)
3人	29	(19.5)
4人	6	(4.0)
5人	9	(6.0)
6人以上	6	(4.0)
無回答	13	(8.7)
計	149	(100.0)

(3) 金澤町家の継承と活用意向

ア 継承実態

表 1-27 は、金澤町家の入手方法について回答をまとめたものである。親族から入手したものが 65.1%と最も多い。このことから、65%以上の金澤町家が継承されていることがわかる。不動産業者・大工・建築士の紹介や自分で見つけて入手したもののなども 22.8%あり、中古住宅としても金澤町家の再利用がなされているといえる。

表 1-27 建物の入手方法

入手方法	回答数(%)	
親族から	97	(65.1)
自分で新築した	1	(0.7)
不動産業者の紹介	18	(12.1)
大工・建築士の紹介	2	(1.3)
自分で見つけた	14	(9.4)
その他	12	(8.1)
無回答	5	(3.4)
計	149	(100.0)

イ 使用継続意向

表 1-28 は、今後の金澤町家の使用意向を表したものである。今後の使用意向として、「使い続けたい」、「使い続けざるを得ない」の合計が全体に占める割合は 94.2%であり、今後も利用する意思を持っている利用者が多い。つまり、利用者意向の視点からは、現在利用中である金澤町家の空き家化や消失する可能性は、それほど大きくはないといえる。

表 1-29 は、表 1-28 で、「使い続けたいができない」、「使い続けたくない」、「わからない」と回答した人へ、継続使用しない場合の予定について示したものである。継続使用しない場合の予定として、数はそれぞれ 1 件と少ないが、「建て替え」や「売却する」予定であることがわかる。

表 1-28 金澤町家の使用意向

使用意向	回答数(%)	
使い続けたい	121	(81.2)
使い続けざるを得ない	19	(12.8)
使い続けたいができない	1	(0.7)
使い続けたくない	1	(0.7)
わからない	4	(2.7)
無回答	3	(2.0)
計	149	(100.0)

表 1-29 継続使用しない場合の予定

使い続けない場合の予定	回答数(%)	
空き家	0	0.0
貸す	0	0.0
売却	1	(16.7)
建て替え	1	(16.7)
更地・駐車場	0	0.0
借用なので不明	0	0.0
その他	2	(33.3)
わからない	0	0.0
無回答	2	(33.3)
計	6	(100.0)

#### ウ 金澤町家の賃貸・売買

表 1-30 は、金澤町家利用者の建物の賃貸・売買に対する抵抗感について表したものである。建物の「賃貸・売買に抵抗感」を持つ利用者が 47.7%と最も多く、次いで「わからない」が 26.2%、「賃貸・売買に抵抗感はない」が 14.1%を占めていることがわかる。このことから、賃貸・売買もしくは、賃貸のみ、売買のみに抵抗感を持っている利用者が 51.1%と比較的多く、半数以上が抵抗を感じていることがわかる。

表 1-31 は、表 1-30 で抵抗感があると感じた利用者に対する、抵抗感を感じる理由について表したものである。最も回答数が多かったものが、「親・先祖伝来の建物」の 25.0%であり、次いで、「子どもの使う可能性」が 14.5%、「大切に使うか不安」が 6.6%であった。「親・先祖伝来の建物」が多かった要因としては、金澤町家を代々にわたり使用し続けてきたために愛着があり、手放したくないと感じるためであると考えられる。これは、「大切に使うか不安」に該当した要因としても同様なことがいえる。また、「子どもの使う可能性」も比較的多い。親世代の願いが反映していると思われる。

表 1-30 土地の賃貸・売買に対する抵抗感

土地の賃貸・売買に対する抵抗感	回答数(%)	
賃貸・売買に抵抗感	71	(47.7)
売買に抵抗感	4	(2.7)
賃貸に抵抗感	1	(0.7)
賃貸・売買に抵抗は無い	21	(14.1)
わからない	39	(26.2)
無回答	13	(8.7)
計	149	(100.0)

表 1-31 抵抗感の理由

抵抗感の理由	回答数(%)	
親・先祖伝来の建物	19	(25.0)
子どもの使う可能性	11	(14.5)
近所の目	0	0.0
大切に使ってくれるか不安	5	(6.6)
新たな契約主ともめると面倒	0	0.0
契約の手続きが面倒	0	0.0
自分の一存では決められない	3	(3.9)
その他	5	(6.6)
無回答	33	(43.4)
計	76	(100.0)

表 1-32 で「建物や土地の賃貸・売買に対する抵抗感」と回答者年齢の関係をみると、「賃貸・売買両方に抵抗感あり」が 20 代以下で 0%、30 代で 14.3%、40 代、50 代で 28.6%、60 代で 48.3%、70 代で 54.1%、80 代以上で 51.7%となっており、年齢が上がるほど「建物や土地の賃貸・売買に対する抵抗感」が強くなるのが分かる。長く使うほどに愛着が湧いてきて、建物や土地を手放し難くなるのではないかと考えられる。

一方、「抵抗感無し」については、20 代以下で 0%、30 代、40 代、50 代で 14.3%、60 代で 24.1%、70 代で 10.8%、80 代以上で 20.7%であり、必ずしも年齢が若いほど賃貸や売買に対する抵抗感が少ないということではない。それに対して、「わからない」と年齢の関係をみると、20 代以下で 100%（回答者 1 名）、30 代、40 代、50 代で 57.1%、60 代で 17.2%、70 代で 24.3%、80 代以上で 17.2%と、50 代以下の比較的若い世代で高い値となっている。これは、若い世代は建物や土地を賃貸・売買することに抵抗感を持っていないというよりも、建物や土地を手放すことや手放した後にどうするかということを考える必要がないためこのような結果になったと推測される。いずれにせよ若年層も建物や土地を賃貸・売買することに抵抗感が無いということではないことが明らかになった。

表 1-32 「建物や土地の賃貸・売買に対する抵抗感」と「回答者年齢」の関係

	賃貸・売 買に抵抗	売買に 抵抗	賃貸に 抵抗	抵抗感 無し	わからな い	無回答	総計
20代以下	0	0	0	0	1	0	1
	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	100.0
30代	1	0	0	1	4	1	7
	14.3	0.0	0.0	14.3	57.1	14.3	100.0
40代	2	0	0	1	4	0	7
	28.6	0.0	0.0	14.3	57.1	0.0	100.0
50代	2	0	0	1	4	0	7
	28.6	0.0	0.0	14.3	57.1	0.0	100.0
60代	14	2	0	7	5	1	29
	48.3	6.9	0.0	24.1	17.2	3.4	100.0
70代	20	1	1	4	9	2	37
	54.1	2.7	2.7	10.8	24.3	5.4	100.0
80代以上	15	0	0	6	5	3	29
	51.7	0.0	0.0	20.7	17.2	10.3	100.0
無回答	17	1	0	1	7	6	32
	53.1	3.1	0.0	3.1	21.9	18.8	100.0
合計	71	4	1	21	39	13	149
	47.7	2.7	0.7	14.1	26.2	8.7	100.0

エ 今後の金澤町家の継承

表 1-33 は、金澤町家の継承者の有無について表したものである。順に「継承者あり」が 39.6%、「継承者いるが未定」が 32.9%、「継承者なし」が 14.1%ということがわかる。継承者のいない金澤町家に対しては、空き家化や消失する可能性が高いと考えられる。なお、「継承者いるが未定」は継承者はいるが建物が継承されるかについては現時点では未定というものである。

表 1-33 金澤町家の継承者の有無

継承者の有無	回答数(%)	
継承者あり	59	(39.6)
継承者いるが未定	49	(32.9)
継承者なし	21	(14.1)
わからない	11	(7.4)
考えたことがない	0	0.0
その他	4	(2.7)
無回答	5	(3.4)
計	149	(100.0)

(4) 金澤町家の利用上の問題

表 1-34 は、金澤町家の利用上の問題点について表したものである。利用上の問題点として、「特にない」が 31.5%と最も多く、次いで「耐震性や防火性」が 30.2%、「維持・修繕費がかさむ」が 18.8%となっている。「特にない」が最も多かったことから、利用上の問題が生じていない利用者もいることがわかる。次いで「耐震性や防火性」が多いのは、金澤町家は新しい建築基準法が施行される昭和 25 年以前に建てられたものであり、かつ老朽化による建物性能の不足しているためであると考えられる。また、他の調査項目の結果から見ても建物性能の不足により、修繕・改修が困難な状態であったり、維持・修繕費がかさんだりすることなどの問題が生じていることがわかる。

このことから、金澤町家の建物性能の不足により、利用環境に悪影響を及ぼしていることが考えられる。修繕できるものはできるだけ修繕を促進させることで、金澤町家を保全する必要がある。

表 1-34 利用上の問題点

建物利用上の問題点	複数回答	
	回答数(%)	
近所の高い建物	9	(6.0)
近所に顔見知りが少ない	11	(7.4)
耐震性や防火性	45	(30.2)
修繕・改修困難	22	(14.8)
現代の住み方に不適	8	(5.4)
段差が多くて危険	14	(9.4)
維持・修繕費がかさむ	28	(18.8)
相談できる職人がいない	3	(2.0)
後継者がいない	10	(6.7)
その他	18	(12.1)
特にない	47	(31.5)
無回答	9	(6.0)
計	224	(150.3)

次に、表 1-35 により、建物を継続利用していく上での問題点と回答者年齢の関係をみる。まず全体として回答数が多かった問題点は「特になし」について、20 代以下が 100% (回答者 1 名)、30 代が 28.6%、40 代が 14.3%、50 代が 42.9%、60 代が 24.1%、70 代が 27.0%、80 代以上が 37.9%とばらばらであり、特に回答者年齢との関連性はみられない。

全体で実際にあげられた問題点の中で最も多かった「耐震性や防火性が不安」についてみると、20 代以下が 0%、30 代、40 代が 14.3%、50 代が 28.6%、60 代が 48.3%、70 代が 27.0%、80 代以上が 24.1%という結果で、若年層ほど低く、高年齢層ほど高い値となっている。これに対して「建物の維持・修繕費がかかる」は、20 代が 0%、30 代が 42.9%、40 代、50 代が 28.6%、60 代が 17.2%、70 代が 21.6%、80 代以上が 17.2%、「建物の傷みが激しく、修繕・改修が難しい」は 20 代が 0%、30 代が 14.3%、40 代が 42.9%、50 代が 28.6%、60 代が 20.7%、70 代が 18.9%、80 代以上が 3.4%と、維持・修繕に関しては、どちらの質問でも 40 代以下の回答の割合が高い。

以上のことから、建物を継続利用していく上での問題点に関して若年層と高年齢層の意識の違いが明確であるといえる。若年層は、今後も長く利用していくということを考慮して維持・修繕に関する問題をとくに重要に考え、高年齢層は、自身の体力の衰え等も考慮して、防災性に関する問題をとくに重要に考えていると推測される。高年齢層の場合、すでに修繕や改修を終えている可能性が高いことも、維持・修繕に関する回答の割合が低いという結果の要因ではないかと思われる。

また、「近所に顔見知りが少なくなった」をみると 50 代以下が 0%なのに対して、60 代が 3.4%、70 代が 8.1%、80 代以上が 13.8%と、年齢が上がるにつれて高くなっている。これは、年齢が上がるにつれて家族や友人がいなくなること、また体力の衰えからくる防災面の不安などが要因として考えられる。



表 1-35 「建物を継続利用していく上での問題点」と「回答者年齢」の関係

	近所の高い建物	近所に顔見知りが少ない	耐震性や防火性	修繕・改修困難	現代の住み方に不適	段差が多くて危険	維持・修繕費がかさむ	相談できる職人がいない	後継者がいない	その他	とくにな	無回答	総計
20代以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	100.0
30代	0	0	1	1	0	1	3	0	0	2	2	0	10
	0.0	0.0	14.3	14.3	0.0	14.3	42.9	0.0	0.0	28.6	28.6	0.0	142.9
40代	0	0	1	3	0	0	2	1	1	2	1	0	11
	0.0	0.0	14.3	42.9	0.0	0.0	28.6	14.3	14.3	28.6	14.3	0.0	157.1
50代	0	0	2	2	0	0	2	0	0	0	3	0	9
	0.0	0.0	28.6	28.6	0.0	0.0	28.6	0.0	0.0	0.0	42.9	0.0	128.6
60代	3	1	14	6	3	4	5	0	3	2	7	1	49
	10.3	3.4	48.3	20.7	10.3	13.8	17.2	0.0	10.3	6.9	24.1	3.4	169.0
70代	3	3	10	7	5	7	8	2	3	7	10	3	68
	8.1	8.1	27.0	18.9	13.5	18.9	21.6	5.4	8.1	18.9	27.0	8.1	183.8
80代以上	2	4	7	1	0	1	5	0	3	3	11	1	38
	6.9	13.8	24.1	3.4	0.0	3.4	17.2	0.0	10.3	10.3	37.9	3.4	131.0
無回答	1	3	10	2	0	1	3	0	0	2	12	4	38
	3.1	9.4	31.3	6.3	0.0	3.1	9.4	0.0	0.0	6.3	37.5	12.5	118.8
合計	9	11	45	22	8	14	28	3	10	18	47	9	224
	6.0	7.4	30.2	14.8	5.4	9.4	18.8	2.0	6.7	12.1	31.5	6.0	150.3

(5) 金澤町家に対する満足度

金澤町家の良い点、建物で困る点についてそれぞれ表 1-36、1-37 に示す。

まず良い点をみると、「風がよく通る」などの夏の過ごしやすさが 40.3%と最も高い値で突出している。以降、「木の柱や土壁、漆喰などの手触りや風合い」が 24.8%、「季節感のある暮らしができる」が 22.8%と 20%前後で比較的多い。また、この質問では「その他」が 30.2%と、他の質問とくらべてもかなり高い値となっている。中身は「駅や町に近い」や「交通の便がいい」など立地の良さに関するものが 18.1%と多くみられた。これらをまとめると、「暮らしの思い出やなりわいの歴史がある」や「外観に歴史や伝統が感じられる」などの町家ならではの歴史的要素と、「風がよく通るなどの夏の過ごしやすさ」や「ふすまなどを開け放つと広々としている」など、建物や立地からくる住む上での利便性の 2 つに分けられる。金澤町家の良さはその歴史や伝統、雰囲気だけではなく建物自体の住みやすさというものも大いにあるということが分かる。

困る点をみると、まず「とくにない」が 36.2%と、良い点は「とくにない」の 18.81%と比較してかなり高い値になっている。ここからも概ね回答者の金澤町家に対する満足感がみられる。また、この質問でも「その他」が 23.5%と多かったが、中身としては「(冬が) 寒い」が 9.4%と多くみられた。これは良い点であげられた、「風がよく通るなどの夏の過ごしやすさ」の裏返しとも言える。困る点については各項目 10%前後のものが多く、いろいろな点についてあげられていると思われる。なかでも設備の悪さや建物の傷みなど、歴史的建築であるがゆえの構造的な欠点について多く回答がみられる。一方、内装が古い、外観が古いなど見た目の歴史的要素に対する不満は少なかった。

表 1-36 金澤町家の良い点

建物の良い点	回答数(%)	
季節感のある暮らしができる	34	22.8
木の柱や土壁、漆喰などの手触りや風合い	37	24.8
暮らしの思い出やなりわいの歴史がある	23	15.4
ふすまなどを開け放つと広々としている	27	18.1
風がよく通るなどの夏の過ごしやすさ	60	40.3
土間やセドのある奥行の深さ	17	11.4
習い事やお稽古事が自宅で行える	4	2.7
外観に歴史や伝統が感じられる	28	18.8
その他	45	30.2
とくにない	28	18.8
無回答	9	6.0
計	312	209.4

表 1-37 金澤町家の困る点

建物で困る点	回答数(%)	
屋根や外壁が傷んでいる	20	13.4
基礎・柱・梁などが傷んでいる	20	13.4
段差が多くて危険	6	4.0
壁・天井など内装が傷んでいる	11	7.4
台所・風呂・洗面・便所などの設備が悪い	23	15.4
冷暖房費がかかる	19	12.8
建物の中が暗い	14	9.4
日当たりが良くない	19	12.8
間取りが使いにくい	9	6.0
天井が低い	9	6.0
建物が狭い	3	2.0
駐車スペースが無いまたは足りない	19	12.8
庭が無いまたは狭い	6	4.0
外観が古くて気に入らない	5	3.4
内装が古くて気に入らない	4	2.7
その他	35	23.5
とくにない	54	36.2
無回答	8	5.4
計	284	190.6

## 5 町家データベース整備と町家の現状把握

今回、現地調査に基づく町家データベースの作成とその結果を分析することにより、金澤町家の現状を正確に把握できたことに加えて、2008年調査時のデータと比較することにより、数年間で変容した建物（敷地）の実態を浮き彫りにすることもできた。

このことから、町家の保全活用に向けた基礎作業として現地調査に基づく現状把握と資料としてのデータ整備の重要性が改めて示されたといえる。特に経年的変化の実態を明らかにするためには、少なくとも5年に1回程度のサイクルで調査を継続実施しながらデータ更新していくことが重要である。

一方で、多くの町家が現存している場合、悉皆調査を実施するには多大な労力（費用）と時間を要するという課題が残る。また、利用者の意識調査を面接方式で行うとすれば、調査時間（平日日中など）によって回答者の性別、年齢に偏りが発生し、設問の回答結果に影響を及ぼす恐れもあり、正確を期すとすればやはり多大な労力（費用）と時間が必要となる。

## II 取り組みの経緯と課題解決に向けて

### 1 金澤町家の保全活用の取り組み経緯

#### (1) 金澤町家を活かしたまちづくりの推進

##### ア 金澤町家の区域としての保全

金沢の伝統環境を維持・向上させ後世に継承していくため、1968（昭和 43）年、全国の自治体に先駆け金沢市は「金沢市伝統環境保存条例」を制定し、区域保存に関する取組を始めた。さらに市制百周年にあたる 1989（平成元）年を「都市景観元年」と位置づけ、条例を継承・発展させた「金沢市における伝統環境の保存および美しい景観の形成に関する条例」（景観条例）を制定し、伝統環境と調和を保ちながら近代的都市機能と一体をなして形成される区域を新たに指定して「保存と開発の調和」に努めてきた。2009（平成 21）年には、「景観法」の委任条例となる「金沢市における美しい景観のまちづくりに関する条例」を制定したが、それまでの市独自の取組の継続性も保持している。この間、1994（平成 6）年には「金沢市こまちなみ保存条例」を制定し、まちの各所に残る小さくとも歴史的な特色を持つ古いまちなみを「こまちなみ」として区域指定し、その保存育成を図っている。

このような独自条例による取組に加え、文化財保護法の制度による区域の保全も行っている。伝統的建造物群保存地区は、1975（昭和 50）年に創設された制度であるが、金沢市では、「東山ひがし」（2001 年）、「主計町」（2008 年）、「卯辰山麓」（2011 年）、「寺町台」（2012 年）の 4 地区が国の重要伝統的建造物群保存地区に選定され、各地区とその周辺は歴史的町並みの保存を通じたまちづくりの重要な区域となっている。また、文化的景観は、2004（平成 16）年に創設された制度であるが、金沢市では 2010（平成 22）年に「金沢の文化的景観城下町の伝統文化」が、わが国における城下町発展の各段階を投影した都市構造を現在まで継承し、街路網や用水路等の諸要素が現在の都市景観に反映されるとともに、城下町が醸成した伝統と文化に基づく伝統工芸等の店舗が独特の界隈を生み出す貴重な文化的景観として国の重要文化的景観に選定されている。

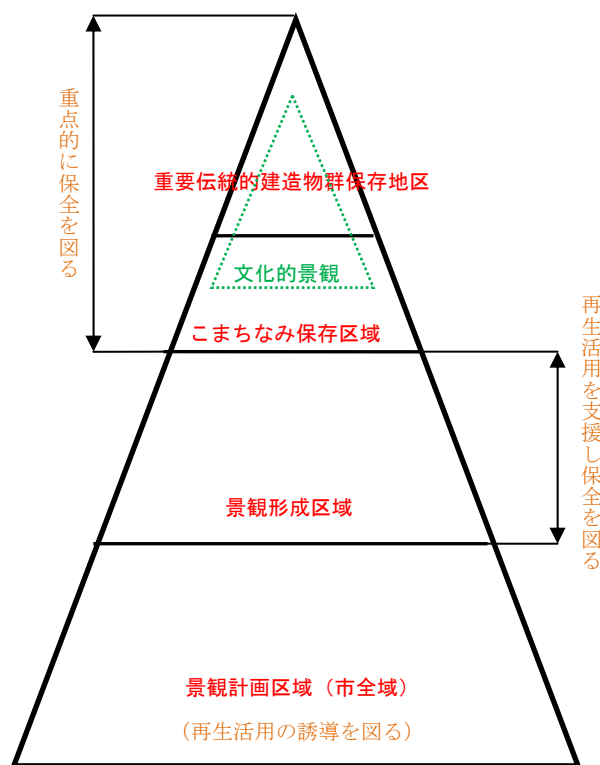


図 1-2 金澤町家の保全活用を図る区域概念図



# 町並み保存区域指定図

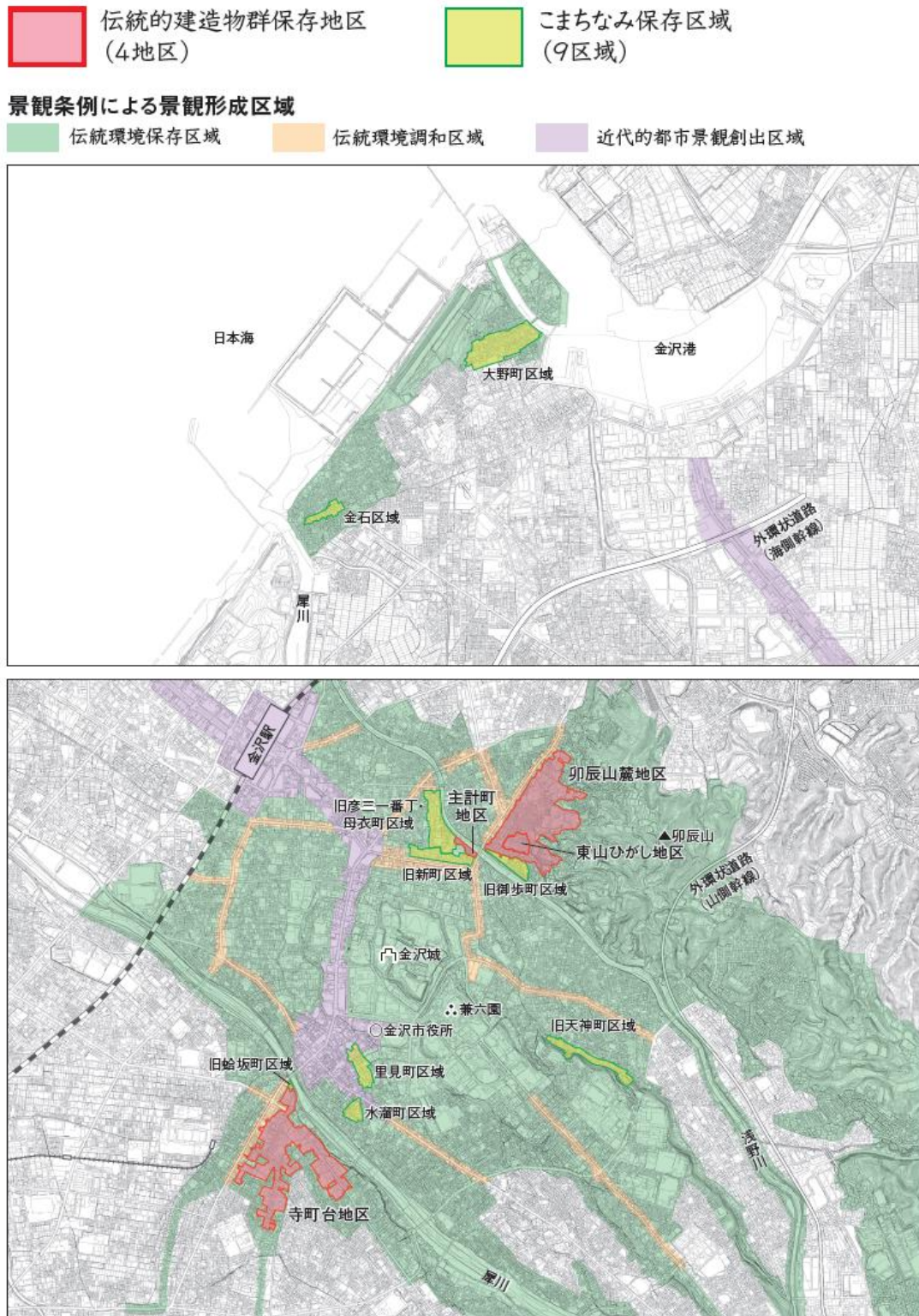


図 1-3 金沢市の町並み保存区域図

## イ 金澤町家の単体建造物としての保全

単体の建造物は、その意匠性、技術性が優れたもの、歴史性、地方性、希少性などの観点から価値の高いものまたは外観が景観上の特徴を有するもので概ね 1945（昭和 20）年以前に建設されたものを基準に、有識者による審議組織等で審議され、文化財保護法等の法律または関連する条例等により価値付けされたものが、指定または登録され保護措置が図られている。金沢市において保護措置が図られている単体建造物は次のとおりである。

- (ア) 文化財保護法に基づく重要文化財建造物、登録有形文化財建造物
  - (イ) 石川県文化財保護条例に基づく県指定有形文化財（建造物）
  - (ウ) 金沢市文化財保護条例に基づく市指定有形文化財（建造物）
  - (エ) 景観法に基づく景観重要建造物
  - (オ) 金沢市伝統的建造物群保存地区保存条例に基づく伝統的建造物
  - (カ) 金沢市における美しい景観のまちづくりに関する条例に基づく保存対象物
  - (キ) 金沢市こまちなみ保存条例に基づくこまちなみ保存建造物
- (2) いきいきと暮らせる金澤町家の再生

### ア 金澤町家情報バンク（平成 17 年度～）

金澤町家情報バンクは、石川県建築士会や石川県宅地建物取引業協会と連携した町家流通物件の登録情報、修復事例をホームページで紹介するもので、平成 17 年度に開設された。登録物件は石川県建築士会が概要調査を行い、石川県宅地建物取引業協会が物件情報の提供や契約仲介などの支援を行っている。

平成 25 年 2 月 1 日現在で延べ 1 2 5 件が登録され、そのうち 1 0 6 件の契約が成立している。

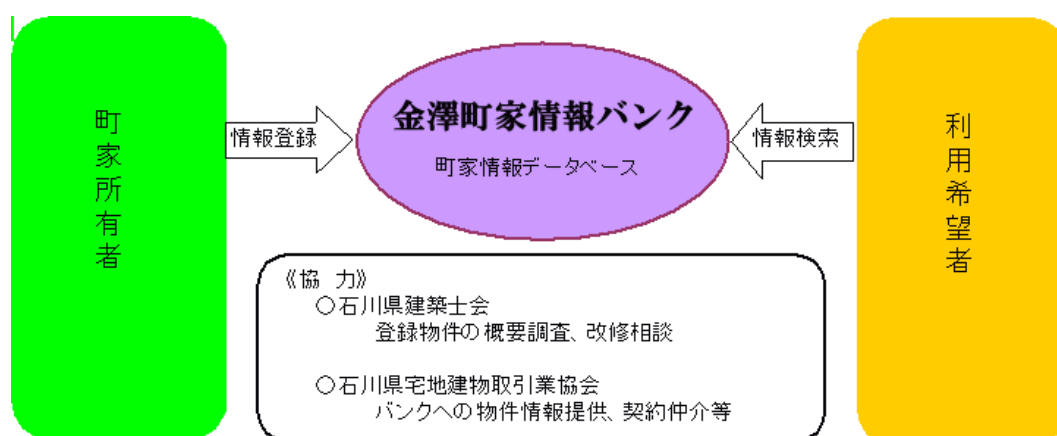


図 1-4 金澤町家情報バンクの概要図

## イ 金澤町家再生活用モデル事業（平成 20、21 年度）

### （ア）事業概要

市民に金澤町家の魅力を発信することを目的に、店舗、工房などに改修して現地を見学・体験できる金澤町家の事業提案を公募し、選定された事業に対して建物の外観修復や内部改修に要する費用を補助する事業として平成 20 年度 3 件、21 年度 2 件の計 5 件を選定、実施した。

### （イ）募集対象

金澤町家を改修する工事で、下記の目的を実現する提案事業

- ・金沢らしい歴史的なまちなみ景観の向上に寄与する
- ・金澤町家の外観を伝統的意匠に修復・復元する
- ・金澤町家を活用して文化や情報を発信し、地域コミュニティの核となる
- ・金澤町家の継承活用に積極的に取り組む

### （ウ）対象建物の条件

まちなか区域又は歴史的まちなみ景観区域に建つ金澤町家で、建築当初の外観を保持しているか又は復元が可能なもの。

### （エ）補助の内容

実施設計（耐震診断を含む）、耐震補強、外観の修復、内部改修に要する費用の合計額の 50%、かつ限度額 600 万円を補助。

### （オ）選定方法

市が設置する金澤町家活性化推進協議会において、事業提案書、ヒアリングの審査を行い選定。

### （カ）応募条件

- ・事業完了後の一定期間、市民に広く公開すること
- ・建物の名称、所在地、建物の写真、工事概要等の公開に同意できること。

### （キ）選定された事業

#### a ギャラリー棟（むく）

ギャラリー棟は、ひがし茶屋街にほど近い国道 359 号に面して建つ間口 5 間の町家である。かつて材木店だった建物の表構えは、ミセノマに面して荒格子を備え、銅板葺きの下屋庇の下には大振りのサガリが付く。2 階の柱間にガラス戸を入れ、両袖には袖壁を付け、軒裏は化粧軒裏とする。内部チャノマに面するト



写真 1-1 ギャラリー棟の外観



オリニワの上部は吹き抜けで、白漆喰の真壁と大きな梁組が特徴である。

再生事業では、老朽化に伴う柱の沈下や傾斜を修正するとともに破損箇所を修理を行った他、ギャラリーとして活用するため、ミセノマの床を撤去し、土間空間として改修された。また、台所、トイレの水回り部分についても設備機器の更新とともに改修・整備された。チャノマやザシキの和室は、ギャラリーに付設した喫茶スペースとして使用される他、イベントスペースとしても使用される。2階は、NPO 法人金澤町家研究会の事務局として利用されている。



写真 1-2 ミセノマを改修したギャラリー

#### b 長町集真藍（あじさい）工房

長町集真藍工房は、長町地内で道路を挟んで大野庄用水が流れる敷地に建つアズマダチ意匠の武士住宅風の建物であるが、旧松任市にあった農家を大正期に移築したものである。移築された主屋の正面右手に繋がる棟は、正面柱間に葎の痕跡のある町家で、当初から現在地に建っていたと考えられ、これに移築された主屋部分が増築されたものと推定される。

再生事業では、大きな梁組を見せる吹き抜けのあるミセノマの土間を和室に改修し、チャノマと続きの工房・ギャラリー空間とした。また、ザシキは既存の造作を生かして大きな座卓を置いたギャラリー空間としている。この他、水回り部分も改修、整備して、土間であった玄関、トイレスペースのバリアフリー化も実施された。



写真 1-3 長町集真藍工房外観



写真 1-4 ミセノマ部分

#### c ラ・ネネグース

ラ・ネネグースは、犀川大橋下流左岸で、背後が犀川に面する敷地に建つ間口4間の町家である。建物の表構えは、1階に出格子を付け、2階は漆喰壁に出窓を配し軒裏を化粧軒裏とするなど昭和戦前期の町家の特徴をよく残している。



再生事業では、改造されていた玄関戸を片開きの木戸に改修し、側面を下見板張りとした。背面は犀川の景観を楽しめる設えとし、老朽化し損傷が進んでいた外壁、庇、雨戸を新材で整備したが、雨戸に付いた古いガラスは再利用した。内部は、レストランとして利用するため、床は全て解体撤去し、間仕切り壁も取り払い、新たに木質系のフローリングで仕上げ、犀川に面して開放的なつくりとしている。2階の和室は全てフローリング仕上げに改修し、休憩室などに利用されている。



写真 1-5 ラ・ネネグース外観

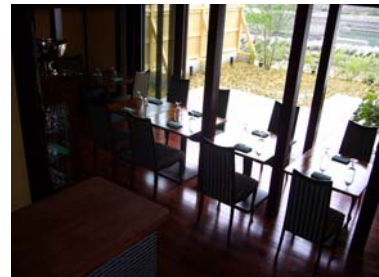


写真 1-6 犀川に面した客席部分

#### d 幸町ドミトリー

幸町ドミトリーは、新堅町3丁目の通りが本多通りと交差する五叉路から南東に入る小路に面した敷地に間口3間の町家と間口2間半の土蔵が並んで建つ。建物の表構えは、1階に出格子を付け、下屋庇の下に瓦葺きの小庇を設け、2階は漆喰壁に出窓を配している。土蔵は、腰を石張りとし、外壁を白漆喰壁と板張り仕上げにしている。所有者が長く貸家としていたが、最近10年以上は空き家状態になっていた。

再生事業では、腐朽していた土台、柱、床下部分を修理した他、内部では土間を復元し、台所、トイレ、浴室など水回りを全面的に改修した。外部では、下見板張り、漆喰仕上げ、石張り部分などを修理した。修理後は、再び貸家として再生され、陶芸作家など3人の女性が1棟をシェアして共同生活をしている。



写真 1-7 幸町ドミトリー外観



写真 1-8 改修されたチャノマ

e 金澤町家職人工房東山

金澤町家職人工房東山は、卯辰山麓地区で国道 359 号の山側に並行する直線街路の旧木町一番丁の通りに面して建つ間口 2 間の小さな町家である。表構え 2 間の柱間は格子で、玄関は側面に設けている。正面 2 階は漆喰壁と開口部で、両側に袖壁を付ける。建築当初の建物の後ろ部分を吹き抜けや箱階段が内部を特徴付けている。

再生工事では、床組を撤去してコンクリートのべた基礎を施工し、軸組を固定する構造補強を行った。また、内部の土壁を補修するとともに必要な設備機器を整備した。外観は、正面の格子や漆喰壁を修理し側面を下見板張りとした。金沢市の町家職人工房開設事業を利用した若手金工作家が工房兼ギャラリーとして借家している。



写真 1-9 金澤町家職人工房東山外観

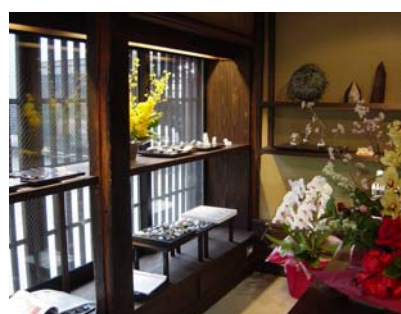


写真 1-10 ギャラリー部分

ウ 金澤町家賃貸借モデル事業（平成 22、23 年度）

（ア）事業概要

金澤町家の流通促進拡大を図るため、従来の宅地建物取引業者が所有者と賃借人を仲介斡旋する形態以外に、サブリース方式等の新たな賃貸借方式による事業提案や町家を利活用する賃借人からの事業提案として町家利活用計画を公募し、選定された事業に対し建物の外観修復や内部改修に要する費用を補助する事業として平成 22 年度に選定し、平成 23 年度に工事を実施した。

（イ）対象建物の条件

町家再生活用事業対象区域内に建つ金澤町家で、建築当初の外観を保持しているかまたは復元が可能なもの。

（ウ）改修後の用途

貸家（住宅・店舗・工房・事務所等利用可）

（エ）補助の内容

実施設計（耐震診断を含む）、耐震補強、外観の修復、内部改修に要する費用の合計額の 50%、限度額はサブリース等新たな賃貸借方式は 600 万円、それ以外の場合は 500 万円を補助する。

（オ）選定された事業

- a. 所有形態 / 従前の用途  
借家 / 空き家
- b. 活用用途  
貸家（飲食店）
- c. 建築物概要  
木造2階建て瓦葺き  
1934（昭和9）年建築



写真 1-11 賃貸借モデル事業で整備された町家

#### エ 町家再生活用事業（平成22年度～）

町家再生活用事業は、景観整備を目的とした「伝統的建造物修復事業」（平成10年度）と定住促進を目的とした「まちなか住宅リフレッシュ事業」（平成17年度）を整理統合し創設された事業で、建物の外観修復や内部の改修工事を支援することで、町家の積極的な再生活用を目指すものである。

- ・店舗等以外の町家の外部修復工事及び内部改修工事、内装改修工事

補助率 50%（補助対象事業費の1/2以内）

限度額 150万円（但し、屋根の改修工事は50万円、内部改修工事、内装改修工事は合計して50万円）

- ・店舗等の町家の外部修復工事、内部改修工事、内装改修工事、設備機器整備

補助率 50%（補助対象事業費の1/2以内）

限度額 250万円（但し、屋根の改修工事は50万円、内部改修工事、内装改修工事及び設備機器整備は合計して150万円）

- ・町家の耐震性能診断

補助率 その事業に要する費用の3/4以内

限度額 30万円

- ・町家の防災構造補強設計

補助率 その事業に要する費用の2/3以内

限度額 20万円

- ・町家の防災構造整備

補助率 50%（補助対象事業費の1/2以内）

限度額 250万円

図 1-5 町家再生活用事業の支援制度内容

## オ 金沢市伝統工法木造建築物耐震性向上マニュアル（町家編）

（平成 22 年度）

### （ア）作成の背景と経緯

2007（平成 19）年に発生した能登半島地震や新潟県中越沖地震などを受け、平成 19 年度より金沢における伝統構法木造建築物の耐震性の向上を図るための手法の検討を開始し、市内の伝統構法木造建築物の詳細調査や土壁などの構造要素の実験、検討委員会での議論を経て「金沢市伝統構法木造建築物耐震性向上マニュアル（町家編）」がまとめられた。

編集を金沢市伝統構法木造建築物耐震性向上マニュアル策定検討ワーキング（主査：金沢工大 後藤正美教授、メンバー：地元の建築設計技術者（意匠・構造）、市職員）が行い、鈴木祥之立命館大学教授（国交省「伝統的構法の設計法および性能検証実験検討委員会」委員長、金沢市歴史的建造物耐震化検討委員会委員（H19～22 年度））が監修した。

### （イ）役割と位置づけ

- ・マニュアルは、建物所有者に建物の現状（構造的な弱点、経年による老朽化、傾き具合など）を把握してもらい、建築物の老朽部分の改善や伝統構法に即した手法での耐震補強を施すためのガイドライン
- ・建物の弱点を少しでも補い、現状よりも耐震性を向上させることが目的
- ・最大で極めて稀に発生する地震（阪神・淡路大震災クラス）に遭遇しても、建物が倒壊しないことを目指す
- ・どこまでの補強を施すかは、所有者の判断に委ねる



写真 1-12 伝統的構法木造建築物の構造実態調査



写真 1-13 金沢仕様の土壁の構造的特性を把握するための実験（金沢工大 後藤研究室実施）



### (3) 金澤町家を支える人材の育成

#### ア 公益社団法人金沢職人大学校の取組

金沢には、藩政期以来、人の手から手に伝えられた職人の技が今日まで受け継がれているが、押し寄せる近代化・機械化の波、伝統の技の後継者の不足、技法の衰退が深刻な問題となっている。このような状況を背景に、金沢に残る伝統的で高度な職人の技の伝承と人材の育成を目的に、平成8年に金沢市が金沢職人大学校を設立した。

金沢職人大学校は、中堅以上の職人を対象とする本科とその上級となる修復専攻科で、9科（石工、瓦、左官、造園、大工、畳、建具、板金、表具）で構成されている。これまで、土蔵の鏝絵や歴史的な各種建造物の調査、解体移築、耐震調査の他、多種多様な文化財修復を手がけ、卒業生は、市内を中心に歴史的建築物の修理工事を担う貴重な人材として活躍している。

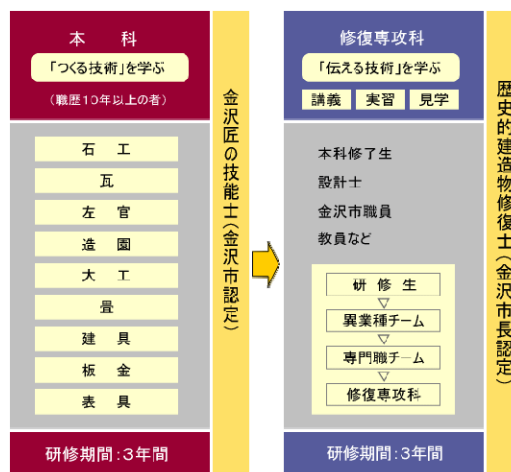


図 1-6 金沢職人大学校の学科構成図

#### イ 特定非営利法人金澤町家研究会の活動

金澤町家研究会は市内関係者を中心に会員約70名で構成される団体で金澤町家の継承・活用に向け、町家居住者や町家住まいに関心のある人々に、町家の修復等に関する研修事業、町家を利用した交流事業、情報発信事業などを行い、関係機関とも連携しながら金沢市における風格と魅力ある街並みの形成の促進および市民主体のまちづくりの推進を目的としている。平成17年から活動していた金澤町家継承・活用研究会を母体に平成20年にNPO法人として設立された。これまで、金澤町家の外観調査や空き家所有者意向等調査、市民意識調査、町家ドミトリ事業、優良町家の認定と顕彰、「町家巡遊」など各種事業を実施するなど多くの活動実績がある。



写真 1-14 「町家巡遊」のコンサートイベント



写真 1-15 優良町家認定プレート

#### ウ 有限責任事業組合金澤町家の活動

LLP金澤町家は、金澤町家研究会を母体として、町家改修における実際的業務を行うため設立された。町家の改修に関して調査、設計、施工までを業務として行っており、組合員は金沢職人大学校修復専攻科を修了したもので、具体業務を通じて金澤町家の保全活用に取り組んでいる。

#### エ 一般社団法人金澤町家ドミトリー推進機構の取組

一般社団法人金澤町家ドミトリー推進機構は、大学教員の有志4人がつくった組織で、空き町家を大学生と留学生が共同生活するためのドミトリーとする活用に取り組んでいる。その主旨は、日本の生活文化を体験しようとする留学生に真の日本の建築空間を提供すること、高齢化が著しいまちなかのコミュニティを活性化すること、町家という都市の歴史文化資産を有効活用することにある。事業は、推進機構が所有者から町家を借りて入居希望者にサブリースを行う手法をとる。大学教員の組織ということが信用性の一定の担保となっている。これまで、先述の幸町ドミトリーを初めとして、旧染物店の大型町家を共同アトリエとしてグループがシェアする事例などの実績がある。

#### (4) 金澤町家継承・利用活性化基本計画

金澤町家継承・利用活性化基本計画は、金澤町家が金沢の歴史・伝統・文化を伝える貴重な資源であるとの認識のもと、それを積極的に活用することにより維持・再生し、伝統的な町並みの保存を図り、個性豊かで魅力的なまちづくりを推進することを目的に平成19年度に策定された。その背景には、独自条例や各種助成制度により町家の保存を推進してきた一方で、年間約270棟以上の町家が滅失している傾向があった。計画では、金澤町家の継承・利用活性化に向けて以下の7つの施策の方向性を示している。

##### ア 町家の維持・保全

- ・町家の現状把握に努め、修復や耐震性の向上を支援し、安心・安全な暮らしの実現を図る。

##### イ 町家暮らしの質の向上

- ・町家の改修に対する公的支援制度の活用を促し、町家の特徴を活かして現代生活も享受できる町家の整備を図る

##### ウ 金澤町家の流通促進

- ・空き家となっている町家の流通を促進し、住居や店舗、貸家、地域コミュニティ施設等として利活用を図る。

##### エ 金澤町家の魅力の活用

- ・町家の歴史的文化的価値を評価する一方で、町家の店舗、宿泊施設等としての整備を促進し、町家の魅力の発信を図る。

##### オ まちなみを形成する金澤町家の保存

- ・地区として町家の継承・活用を支援し、伝統的な町家を活かした活力あるまちづくりを推進する。

##### カ 町家に対する意識啓発の推進

- ・セミナーの開催や次世代教育、地域交流の場としての活用などを通じて、町家

- に対する市民意識の醸成を図る
- キ 町家に対する意識啓発の推進
- ・総合窓口を設置するとともに、職人大学校などの町家に関する組織と連携し、伝統工法の継承や人材育成を図る。

## 2. 町家流通スキームの構築

### (1) 町家流通市場創出のために求められる機能

金澤町家は、近年傾向が鈍化しているとはいえ、毎年 100 棟が滅失している。その維持・継承・保存のため金澤町家の流通市場を創出することは、所有者にとっての不稼働資産の有効活用や資産の継承等の観点だけでなく、行政や市民にとって町並みの保存、観光客・学生への伝統文化の味わいなどのニーズへの対応などの観点からも重要である。また、新たな不動産市場の創設、金澤町家文化の発信などの観点からも不可欠の取組といえる。

しかしながら、金沢では藩政期より長屋文化などが根付いていなかったために、町家の流通市場が形成されにくい状況にあり、所有者には、町家の改修方法・費用の問題に加え、大家と店子の関係に不慣れなことから、町家の売買や賃貸借に対する抵抗感・不安感がある。このことが、利用者への物件不足や町家に関する情報不足へ繋がっていると考えられる。また、地域住民にも新たな住人の受入に少なからず抵抗感があり、コミュニティとの関係がうまく出来ていない場合もある。行政がこれらの課題を解決するための、財政的・人的支援には限界がある。また、町家は個人資産であり、公益性や公平性の観点から行政の関わり方に課題が残る。

これらのことから、関連する諸課題を解決し、適切な町家の流通市場を創出していくためには、コーディネート機能、信用保証機能、情報発信機能の三つの機能を兼ね備えた「新たな組織」が必要と考えられる。

#### ア コーディネート機能

コーディネート機能には、所有者（オーナー）と利用者（ユーザー）の関係を構築する機能だけではなく、ライフスタイルやビジネスモデルに合わせた活用面、設計・改修等に必要な技術面、賃貸借などの不動産契約面での総合的なコンサルティング機能も要求される。そのためにも改修や契約等に関する専門家とのネットワークを構築し、オーナー・ユーザーがワンストップでサービスを受けることが出来るスキームが必要と考えられる。

- ・物件、ユーザーの確保
  - ⇒ 新たな登録制度の創設、町家情報バンクの充実
- ・町家利活用のアドバイス
  - ⇒ 改修事例の紹介、設計者の紹介
- ・改修方法等のアドバイス
  - ⇒ 改修業者、職人の紹介
- ・契約上のアドバイス
  - ⇒ 法的な検証

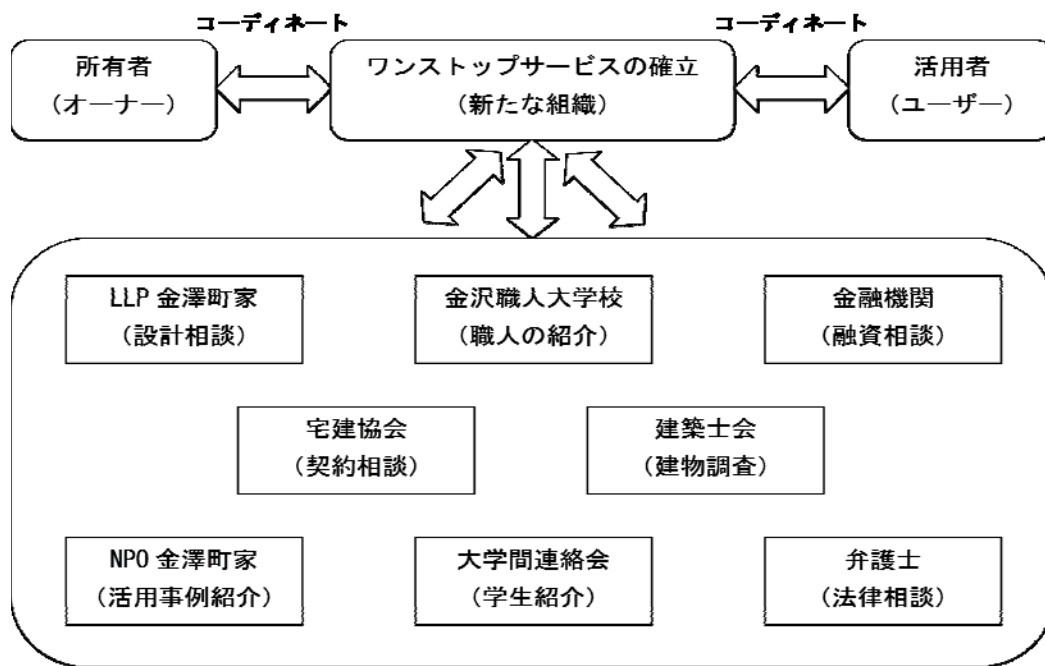


図 1-7 金澤町家をめぐる相関図

#### イ 信用保証機能

信用保証機能には、資金面と町家活用面での信用保証機能が求められる。まず、資金面での信用保証では、オーナーの改修資金調達、ユーザーからの賃料回収、組織自体の資金調達に関する信用保証機能が必要とされる。また、オーナーとユーザー間の利用に関する保証のほか、地域社会が「新たな住人（ユーザー）」を迎えることに対する生活面での信用保証機能も必要と考えられる。

##### (ア) 資金調達面での信用保証

- ・改修資金調達の円滑化 ⇒ 改修費用への信用補完
- ・サブリースによる賃料保証 ⇒ オーナーへの賃貸借に対する信用補完
- ・行政の組織への関与 ⇒ 市民や企業の寄付活動等への信用補完

##### (イ) 町家活用面での信用保証

- ・物件、ユーザー登録の推進 ⇒ オーナー、ユーザーへの信用補完
- ・入居者、地域へのフォロー ⇒ 地域コミュニティへの信用補完

#### ウ 情報発信機能

情報発信機能としては、オーナーの確保とコミュニティへの受入体制の醸成といった側面から町家所有者や市民、さらに国内外へ向けた情報発信、ユーザーの確保にむけた町家の流通情報や町家の利活用事例について国内外へ情報発信を行う機能が求められる。

- ・町家の魅力（価値）を PR ⇒ 所有者、市民へ  
(ホームページ、パンフレット、シンポジウムなど)
- ・町家の流通情報発信 ⇒ 市民、国内外へ  
(町家情報バンクの普及・活用など)



- ・町家利用者を通じた情報発信 ⇒ 市民、国内外へ  
(講演会、町家滞在体験ツアー、SNSを通じた町家生活の情報発信など)

(2) コーディネート機能

市と関係団体等が連携し、町家の所有者と購入・借家希望者に対して必要な情報発信・助言を行うとともに相互の調整を図り、町家の流通を促進する総合窓口としてのサービス実現を目的とする。金沢市は、平成23、24年度の2箇年のパイロット事業として実施した。

ア 基本スキーム

町家流通市場を創出するための要となるコーディネート機能の基本スキームを以下に示す。

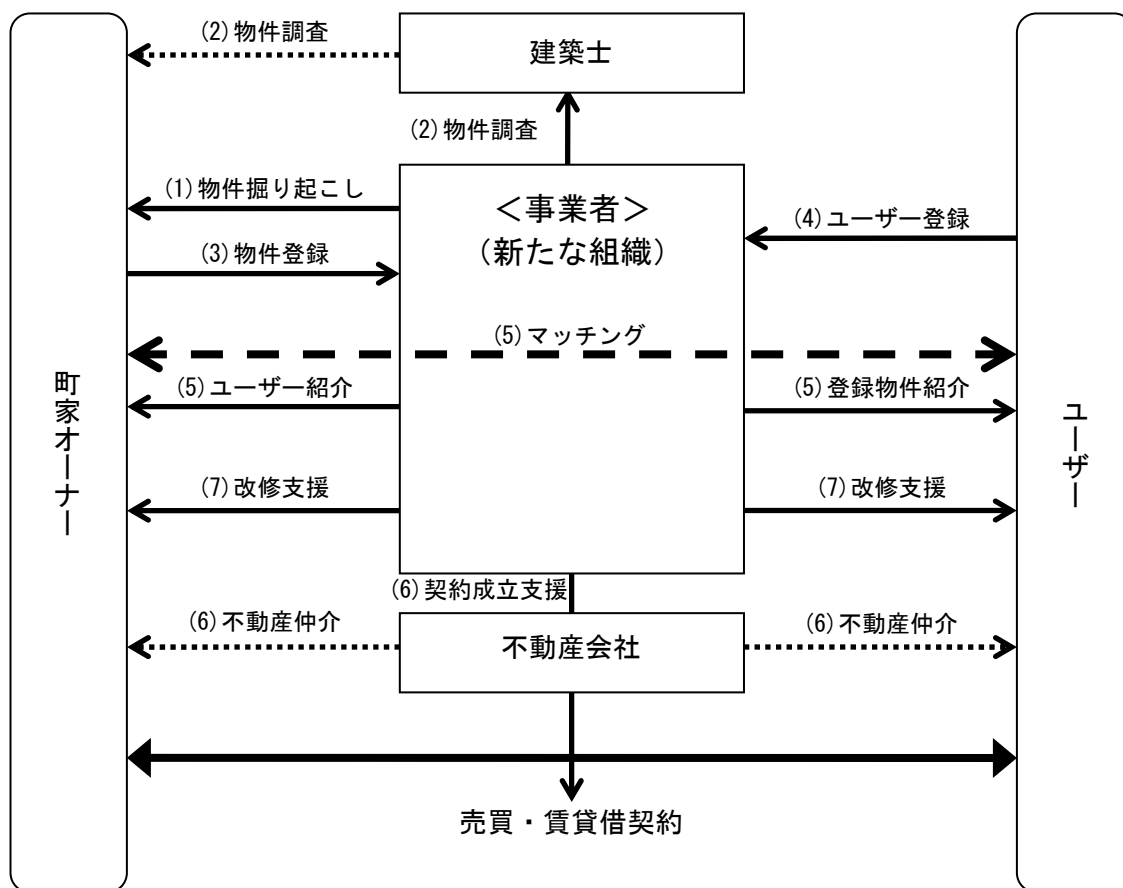


図1-8 町家流通コーディネート業務スキーム

**■コーディネート機能に想定される具体業務**

- ☆物件の登録（物件の掘り起こし）
- ☆ユーザーの登録（登録制度の確立）
- ☆オーナーとユーザーとのマッチング
- ☆物件調査立ち会い（建築士会と連携）
- ☆宅建協会との調整（町家ワーキングの開催）
- ☆改修相談（金沢市と連携）
- ☆情報発信（事例報告等、町家研究会等と連携）
- ☆町家情報バンクの充実

イ 実施にあたっての課題

(ア) 事業者のリスク

宅建業者を仲介とし、オーナーとユーザーとの間で契約するため、事業者の負うリスクは基本的に少ないが、オーナー・ユーザー間等でトラブルが生じた場合に事業者も巻き込まれる恐れがある。

表 1-38 町家流通コーディネート業務における事業者のリスクと対応

リスク	対応策等
売買時のトラブル （物件の瑕疵・取り壊し・改変・目的外使用等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町家特有の問題を含め、様々な事態を想定して、契約に規定する。</li> <li>・オーナー・ユーザーに対して、詳細な事前説明を行う。</li> </ul> <p>※基本的に当事者間の問題だが、事業者が相談等を受け、トラブルに巻き込まれる恐れがある。特に、オーナーは、市の関与している事業者への信頼感から売却・賃貸に応じていることが考えられ、ユーザーを紹介した事業者の積極的な関与が求められることが想定される。</p>
賃貸借時のトラブル <ul style="list-style-type: none"> <li>・オーナーの契約違反（物件の瑕疵、維持管理・修繕を適切に実施しない等）</li> <li>・ユーザーの契約違反（賃料未払い、物件の改変・目的外使用等）</li> <li>・その他（改修、近隣等）</li> </ul>	

(イ) 資格・許認可等の課題

コーディネート機能が宅建業と認識される恐れがあり、以下の点に注意する必要がある。

表 1-39 町家流通コーディネート業務における事業者の資格

資格・許認可等	考察
宅建業登録	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単なる情報提供にとどまらず、不動産の売買や賃貸の成立に向けて、事業者が能動的に活動する場合、これが「媒介」として宅建業に該当する可能性がある。なお、最終的な仲介業務を宅建業者に依頼する場合であっても、なお上記の可能性はある。</li> <li>・ユーザー紹介や物件紹介で手数料等を徴収しない場合であっても、業務に反復継続性がある場合には必要となる可能性が高い。</li> </ul> <p>※宅建業に該当するかについては、具体的業務内容を説明の上、県に確認を取ることが必要である。</p>

ウ 金澤町家流通コーディネート事業（平成 23、24 年度）

金澤町家流通コーディネート事業は、金沢市と関係団体等が連携し、金澤町家の所有者（オーナー）と購入・借家希望者（ユーザー）に対して必要な情報発信や助言を行うとともに相互の調整を図り、金澤町家の流通を促進する総合窓口サービスとして試行的に実施したものである。事業は、公募で選定された NPO 法人金澤町家研究会（事業者）に金沢市が委託して行った。具体業務内容は下記のとおりである。

(ア) 町家オーナーの情報登録

事業者は、オーナーの意向や現地の調査を行い、「売りたい」または「貸したい」とされる金澤町家の物件の掘り起こしを行う。掘り起こされた物件は、関係団体の推薦を受けた建築士による詳細な現地調査が行なわれ、平面図や建物カルテが作成され、流通物件として事業者の下に情報登録される。その情報は、オーナーが希望すれば「金澤町家情報バンク」にも登録し、ホームページで一般に広く公開することもできる。

(イ) 町家ユーザーの情報登録

事業者は、金澤町家を「購入したい」または「借りたい」人たちの情報も広く収集する。その情報は、ユーザー情報として事業者の下に登録される。これらの情報は個人情報として厳しく管理する。

(ウ) オーナーとユーザーのコーディネート

事業者は、登録された流通物件の情報とユーザーの情報内容を十分考慮し、相互に条件の合うものについてオーナーとユーザーの間に立って調整を図る。オーナーとユーザーの思いが合致し、売買や賃貸の契約に至る段階では、関係団体の推薦を受けた不動産会社を紹介し、その不動産会社が契約まで対応する。

(エ) 金澤町家に関する相談窓口

事業者は、オーナーやユーザーの相談窓口にもなります。金澤町家の価値を損なわない修理方法や金澤町家の利活用の方法、支援制度など、金澤町家を維持・継承していくための様々なアドバイスを行う。

(オ) 金澤町家の魅力発信

事業者は、ホームページなどを活用して金澤町家の魅力を広く国内外に向けて情報発信も行う。

(カ) 事業実績

平成 25 年 3 月 1 日現在の事業実績は、オーナー登録 33 件、ユーザー登録 87 件、成約に至ったコーディネート件数 7 件である。

(3) 信用保証機能（オーナーの費用負担軽減対策）

町家の利活用を促進する上で大きな障害となっている、オーナーの改修費負担について、先行事例を踏まえ、資金調達面での信用保証機能の具体化策として、オーナーの費用負担軽減対策を検討する

ア 不動産信託を活用した具体事例

(ア) 寝屋川市（大阪府）における古民家再生事例の概要

多くの古民家が土地の有効活用や売買に伴う取り壊しによって、駐車場やマンション等にその姿を変えている。また、放置され、徐々に朽ちているものも多い。寝屋川市における事例は、このような古民家の有効活用にあたり、障害となっている古民家オーナーの資金負担を低減する手法として、不動産信託を組み込んだスキームを構築し事業化したものである

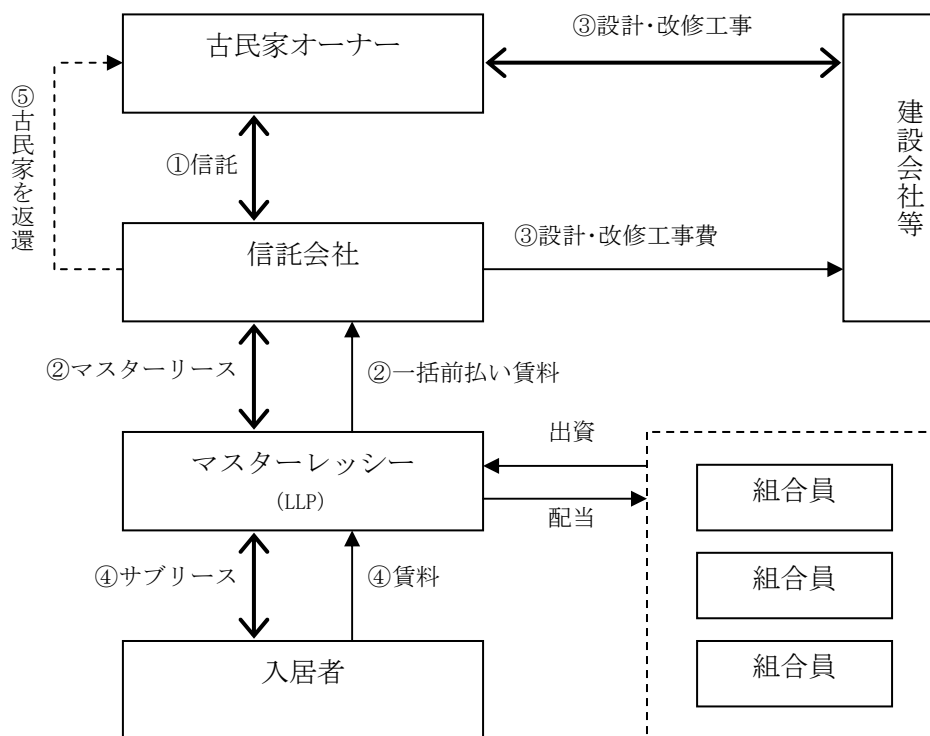


図 1-9 寝屋川市（大阪府）における古民家再生スキーム

**■寝屋川市における古民家再生スキームの概要**

- ①古民家オーナーは、所有する古民家を信託し、受益権を取得する。
  - ②信託会社は、マスターレッシーとの間でマスターリース契約を締結し、契約期間の賃料を一括前払いで受け取る。
  - ③信託会社は、古民家の改修工事費、その他諸費用を一括前払い賃料により支払う
  - ④マスターレッシーは、改修後の古民家を賃貸し、その賃料により支払済みの一括前払い賃料を回収する。
  - ⑤事業期間終了後、オーナーは信託会社から古民家の返還を受ける。
- ※マスターレッシーをLLP（有限責任事業組合）とし、組合員からの出資により一括前払い賃料を調達し、入居者からの賃料を組合員に配当する。

(出典) 国土交通省土地・水資源局「地方における不動産証券化市場活性化事業 不動産証券化・流動化の実施に関する業務報告書」及び大阪府不動産コンサルティング協会「不動産証券化によるまちづくり住まいづくりセミナー」より作成

(イ) 寝屋川市（大阪府）における古民家再生スキームのメリット・留意点  
寝屋川市における古民家再生スキームについて検討した結果、以下のようにメリットと留意点を整理した。

表 1-40 寝屋川市（大阪府）の古民家再生スキームにおけるメリットと留意点

メリット	留意点
<p>古民家オーナーは、改修費の負担が不要であり、維持管理の負担からも解放される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・古民家オーナーは、信託期間終了後に改修済の古民家を利用することができる。</li> <li>・一括借上げにより、古民家オーナーの賃貸事業リスクが低減される。</li> <li>・マスターレッシーにとってリスクである、不動産の所有リスクや、オーナーの破産・相続リスクを、信託を利用することで回避している。</li> <li>・マスターレッシーとしてLLPを設立し、組合員が出資する形式とすることで、資金調達を容易にしている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古民家オーナーは、信託期間中、自身で利用することができず、賃料を得ることができない。</li> <li>・信託とはいえ、古民家の所有権が古民家オーナーから信託会社に移転する。</li> <li>・マスターレッシーは、一括前払い賃料という形で改修費を負担し、入居者からの賃料で改修するため、財務的負担が大きく、事業リスクが大きい。</li> <li>・見込み賃料水準と改修費がマッチしていないとスキームが成立しない。</li> </ul>

以上、留意しなければならない点はあるものの、寝屋川市における事例では、古民家オーナーの改修費負担を不要とする純民間ベースのスキームが構築されており、金澤町家の流通促進のための方策を検討するにあたり、参考となる事例である。

#### イ 不動産信託方式と一括借り上げ方式の比較検討

金沢市には、町家の改修に対する助成制度（町家再生活用事業）があり、町家オーナーの改修費負担を軽減しているが、改修費負担の軽減にとどまらない、オーナーの自己負担を不要とするスキームを検討する。

オーナーの自己負担を不要とするスキームを確立する意義は以下のように整理することができる。

##### ■オーナーの自己負担を不要とするスキームの意義

- ☆改修に対する助成はあるが、オーナーは自己負担が必要
- ☆オーナーの自己負担を不要とするスキームの構築により、オーナーにとって、大きな障害（資金負担・賃貸事業リスク）を取り除くことが可能

不動産信託について検討した結果、以下の懸念事項が存在する。

##### ■不動産信託手法に対する懸念事項

- ☆所有権が移転することに対するオーナーの抵抗感が強い
- ☆不動産信託に関するノウハウを有する企業・人材に限界がある
- ☆不動産信託により、契約等の手続きが煩雑になるほか、費用も掛かる

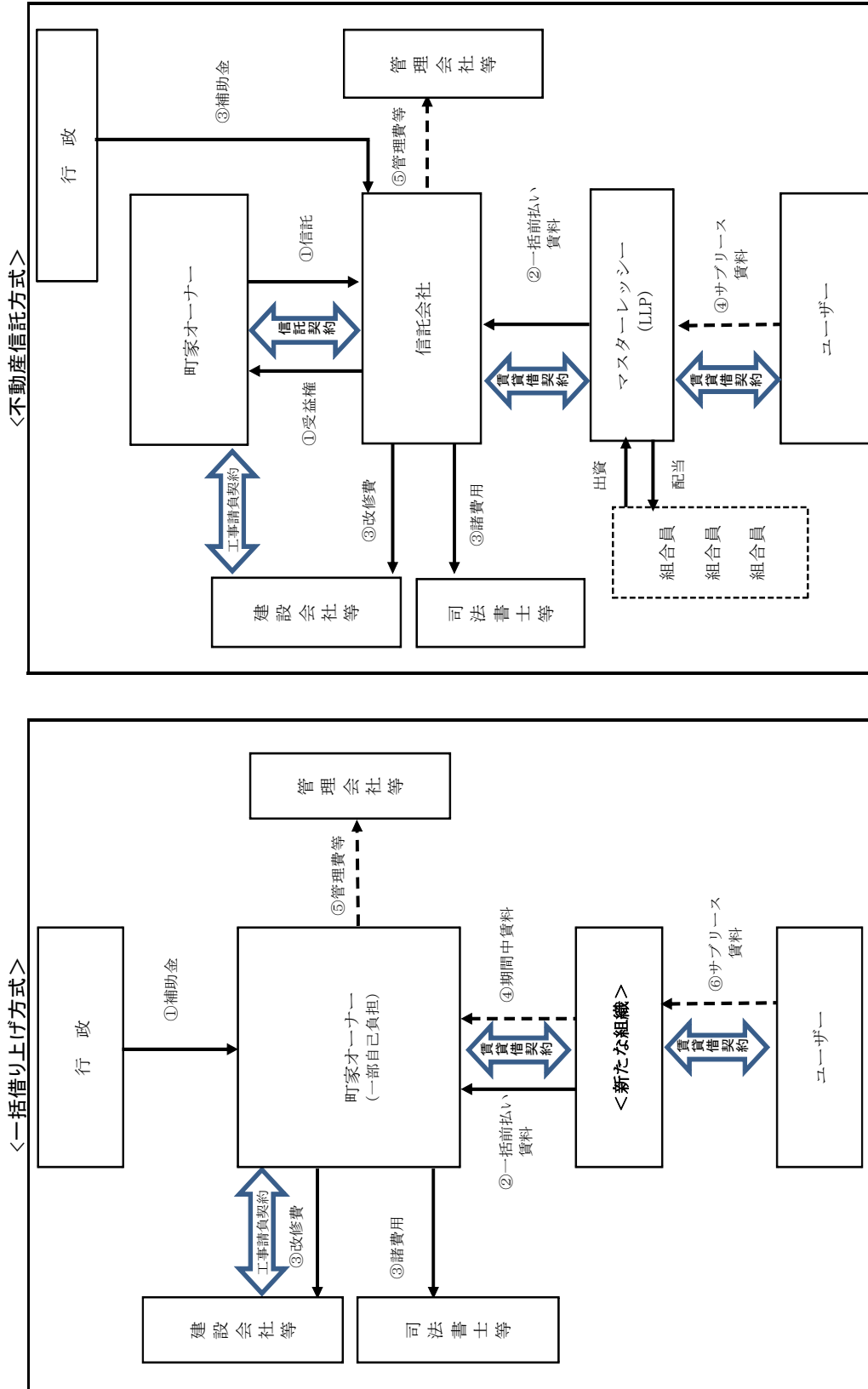


##### ■金澤町家の現状に対応した資金調達面の信用保証機能の1つの具体化策 ⇒「一括借り上げ方式」

- ☆町家のマスターリース/サブリースを行い、一括前払い賃料を支払う
- ☆改修に対する補助金と一括前払い賃料により改修費を捻出し、オーナーの自己負担を最小限とする
- ☆信託は用いず、マスターリース/サブリースのみの、よりシンプルなスキームとする
- ☆例えば、行政が新たな組織に運営面、財政面等で関与する等により、オーナーにとって信頼感のあるスキームとする

以上の整理から、不動産信託手法を参考とした一括借り上げ方式の検討を第2章で行う。

図 1-10 一括借り上げ方式と不動産信託方式の比較



☆ポイント

- ・オーナーの相続等のリスクを回避
- ・手続きが煩雑、手数料が必要
- ・担い手(信託会社等)の確保
- ・金沢市民の信託に対する抵抗感

☆ポイント

- ・簡便な手続き
- ・市の関与による全体スキームの信用性確保が求められる

#### (4) 情報発信機能

金澤町家の市場創造に向けた発信情報としては、オーナー・ユーザーへ流通情報、町家の魅力（価格）向上のための情報、市民への町家への関心に向けた情報が考えられる。

##### ア 町家の流通に関する情報

町家のオーナー（町家所有者）とユーザー（利用希望者）のマッチングに大きな役割を果たす「金澤町家情報バンク」が、かなざわ定住推進ネットワークの一部として公開されており、売買や賃貸に関する物件情報がインターネットによって広く提供されている。<sup>1</sup>この「金澤町家情報バンク」への登録件数、アクセス件数増加に向けた情報発信機能が必要と考えられる。

##### イ 町家の魅力向上のための情報

金沢には宿泊が可能な町家の宿泊施設などもあり、観光協会や行政機関等と連携し、町家滞在体験ツアーなどによる誘客を目的とした大都市圏でのプロモーション活動、金澤町家の宣伝を目的とした商品・お土産の製作なども有効であると考えられる。

また、町家利用者が町家生活について、ホームページやSNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）などを利用した情報発信を行うことなども、国内外に向けて金澤町家の魅力、価値の向上につながると考えられる。

##### ウ 市民の町家への関心を高める情報

金沢市民の金澤町家に対する認識をさらに高めていくため、町家オーナー、や市民に向けた町家保存、町並み保存の意義や、空き家に対する社会的責任等に関して、行政機関等と強調したシンポジウム・講演会開催やパンフレット配布やメディアやホームページを活用した積極的な情報発信が必要である。

---

<sup>1</sup>金澤町家情報バンク

<http://www.kanazawa-sumai.net/machiya/main.html>



## 第2章 町家流通スキームを担う組織の資金調達と一括借り上げ方式の検証

### I. 一括借り上げ方式の検証

町家オーナーが町家の利活用を図る上で大きな障害となっている改修費の負担を軽減するために有効な1つの手法として考えられる「一括借り上げ方式」の検証を行う。

#### 1. 一括借り上げ方式の整理

一括借り上げ方式における資金の流れを以下に示す。

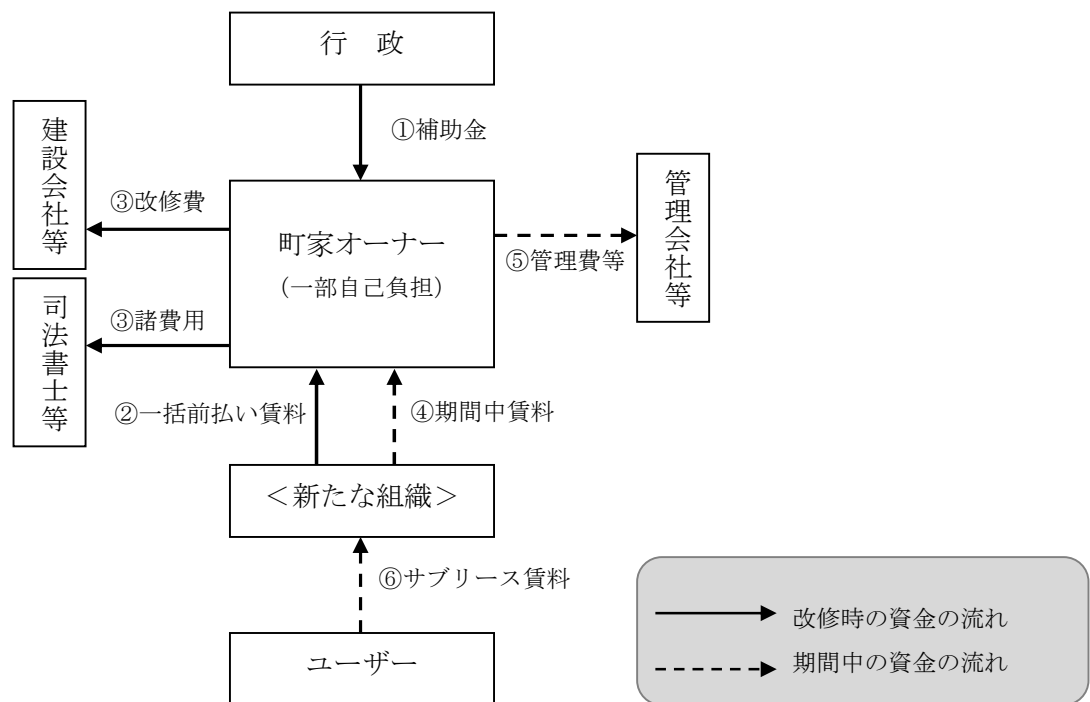


図2-1 一括借り上げ方式における資金の流れ

①金沢市は町家オーナーに対して、改修補助金を支払う。

②新たな組織は町家オーナーに対して、一括前払い賃料を支払う。

③町家オーナーは①②及び自己負担を原資として、改修費、諸費用を支払う。

※一括前払い賃料保全のため、土地建物に対する抵当権設定、火災保険の付保・質権設定が必要。

④新たな組織は町家オーナーに対して、期間中賃料を支払う。

※期間中に発生する維持管理費、公租公課を期間中賃料としてオーナーに支払う想定。

⑤町家オーナーは、④を原資として、維持管理費等を支払う。

⑥新たな組織はユーザーからの賃料で費用を回収する。

## 2. 一括借上げ方式を担う組織

一括借上げ方式を運営していくためには多種多様な業務が想定され、リスク負担、一括前払い賃料の負担も必要となる。これらを踏まえて、一括借上げ方式を担う組織について検討する。

### (1) 想定される業務

一括借上げ方式で想定される業務を以下に示す。多種多様な業務、また不動産取引に関連する専門的な業務が想定されることから、一括借上げを担う新たな組織が単独で全ての業務を行うことは現実的ではなく、コーディネート事業者、宅建業者等の専門家との連携が不可欠である。なお、個々の物件について、一括借上げ方式が成立するか等の判断については、新たな組織自らが行う必要がある。

表 2-1 一括借上げ方式で想定される業務

物件の確保	
	情報発信、空町家の把握
	オーナーへの接触・事業の説明、オーナーの検討意向確認
	簡易調査(立地、建物概況等)、想定賃料の算出、事業性簡易検討、事業成立見込みの判断
	簡易調査(建物詳細、権利関係等)、オーナーとの協議(用途、改修範囲、賃料、権利関係等)、事業性仮検討
	オーナーの意向確認
ユーザーの確保	
	情報発信
	ユーザーへの事業の説明、ユーザーの検討意向確認、希望条件の把握(立地、面積、用途、賃料等)
物件とユーザーのマッチング	
	マッチする物件・ユーザーの抽出
	オーナーへの紹介ユーザー説明、オーナーの承認取り付け
	ユーザーへの物件紹介、ユーザーの検討意向確認
事業検討	
	改修計画検討
	調査(建物詳細、耐震診断等)
	設計業者・施工業者紹介
	改修計画検討、改修費検討
	マスターリース条件検討
	調査(権利関係等)
	マスターリース契約案説明、条件交渉

事業検討	サブリース条件検討
	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント工事計画の把握・オーナーの承認取り付け</li> <li>サブリース契約案説明、条件交渉</li> </ul>
	事業性検討、マスターリース・サブリース可否の判断
	出資者・融資者との調整
	オーナー・ユーザーの合意取り付け
契約締結	
	ユーザーによる保険付保、保険証書の確認、必要書類の確認
	マスターリース・サブリース契約締結、出資者・融資者との契約締結、担保設定等
改修	
	改修履行確認、改修補助金払い込み確認
	出資者・融資者からの資金調達、前払い賃料払い込み
入居	
	鍵引渡し
	テナント工事でのトラブル対応、テナント工事履行確認、入居
マスターリース・サブリース期間	
	サブリース賃料回収
	物件の維持管理・修繕等
	出資者・融資者への元利返済・配当
	トラブル対応(サブリース賃料の未納、入居者の使用状況、維持管理・修繕、契約解除等に関するトラブルへの対応)
事業終了	
	物件の状況確認、物件の原状回復、物件引渡し時トラブル対応
	鍵引渡し
	事業終了後のサポート

(2) 事業実施の課題

ア 新たな組織のリスク

新たな組織自らがマスターリース・サブリースの当事者となるほか、オーナーに対して一括前払い賃料を支払うため、以下のようなリスクが存在し、場合によって一括前払い賃料の返還請求権を保全するための対応策や、建物に対する抵当権設定等が必要となる。

表 2-2 新たな組織の一括借り上げ方式で想定されるリスクと対応策等

リスク	対応策等
オーナーによる途中解約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借家契約とする。</li> <li>※定期借家でも相当の立退料により解約できる。 (抵当権設定を行えば一括前払い賃料は一定程度保全可能)</li> </ul>
オーナーによる賃料増額要求	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借家契約として、賃料固定特約を規定する。</li> </ul>
オーナーによる建物の売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借家権・前払い賃料は建物譲受人に対抗できる。</li> <li>・先行する抵当権を解除してもらう。(借家権は抵当権に対抗できないため。)</li> <li>・建物について売買予約をし、これを仮登記する。</li> <li>※売買予約を実際に効果のあるものとするには、マスターリース契約の作りこみが必要である。</li> </ul>
オーナーの倒産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地・建物に抵当権を設定する。</li> <li>※抵当権を滌除されることがある。 (抵当権設定を行えば一括前払い賃料は一定程度保全可能)</li> </ul>
入居者による途中解約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借家契約とする。</li> <li>※営業用定期借家の場合、前払い賃料残額に相当する違約金特約の規定によりリスクを軽減できるが、入居者の獲得に支障を来す上、入居者の倒産等には対応できない。</li> </ul>
入居者による賃料減額要求	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借家契約として、賃料固定特約を規定する。</li> </ul>
対象物件の滅失(地震・火災等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・途中解約となり、オーナーから前払い賃料残額を返還してもらう。</li> <li>※オーナーの不返還に備えて、火災保険に質権を設定することも考えられる。</li> </ul>
オーナーが維持管理・修繕を適切に実施しない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的にオーナー負担となる。</li> <li>※維持管理・修繕を新たな組織が実施することも考えられる。(この場合、維持管理・修繕リスクは新たな組織の負担となる。)</li> </ul>
建物の瑕疵に起因する賠償リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的にオーナー負担となる。(①入居者が新たな組織に賠償請求、②新たな組織がオーナーに賠償請求、という順序となる。)</li> <li>※オーナーの不支払に備えて、施設賠償保険等を付保することも考えられる。</li> </ul>

維持管理・修繕に起因する賠償リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的に帰責者（維持管理業者）負担となる。 （①入居者が新たな組織に賠償請求、②新たな組織がオーナーに賠償請求、③オーナーが帰責者（維持管理業者）に賠償請求、という順序となる。）</li> <li>※オーナーの不支払に備えて、施設賠償保険等を付保することも考えられる。</li> </ul>
-------------------	---

※土地と建物の所有者が異なる場合や土地のみ売却する場合には、権利関係が複雑になるため更なる分析が必要。

新たな組織のリスクと対応策を考慮すると、以下の条件を満たしている町家に限り、一括借り上げ制度で取り扱いが可能と考えられる。

- 抵当権等の権利設定がされていない
- 改修費と土地等の担保価値のバランスが取れている
- 改修により、一定賃料以上での賃貸ニーズが見込まれる

#### イ 資格・許認可等の課題

一括借り上げ方式を行うに際しては、以下の資格・許認可に注意が必要である。

表 2-3 新たな組織に必要な資格・許認可等

資格・許認可等	備 考
宅建業登録	・ マスターリース/サブリースの当事者であれば不要である。
貸金業登録	・ オーナーに支払う一括前払い賃料が、純粋に前払い賃料のみであれば不要である。
不動産特定共同事業許可	・ 組織形態が任意組合又は匿名組合といった組合形式の場合に必要なとなる。

ウ 想定される組織形態

一括借り上げ方式を担う新たな組織については、以下に示す組織形態毎の特徴を踏まえた組織形態を検討する必要がある。

表 2-4 新たな組織の組織形態とその特徴

組織形態	特 徴		
	法人格	税務上のメリット	その他の特徴
財団法人 社団法人	有り	収益事業課税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益性の認定を受け、公益法人となると税法上のメリット（公益事業は収益事業から除外等）が大きい。公益性認定のハードルは高い。</li> <li>・公益目的事業費が 50%を超える必要がある。（不動産貸付業は収益事業に含まれる。）</li> <li>・設立者に配当等を分配できない。</li> </ul>
NPO 法人	有り	収益事業課税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都道府県もしくは内閣府の認証が必要である。</li> <li>・不動産貸付業は収益事業に含まれるため、税法上のメリットが少ない。</li> <li>・認定 NPO 法人（後述）であれば、寄付金控除等の特例措置が受けられる。</li> </ul>
任意組合	無し	構成員課税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員は無限責任を負う。</li> <li>・組合名義での登記が不可能である。</li> </ul>
LLP （有限責任 事業組合）	無し	構成員課税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出資した組合員全員が業務を執行する（出資のみの組合員は不可）。</li> <li>・個人と法人のみが組合員になれる。</li> <li>・出資額とは別に利益配分や権限を定めることができる。</li> <li>・LLP 名義での登記が不可能である。</li> </ul>
LLC （合同会社）	有り	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社に比べて内部機関を簡素化でき、手続きも簡略化できる。</li> <li>・出資額とは別に利益配分や権限を定めることができる。</li> <li>・出資のみを行う社員も容認される。</li> </ul>
株式会社	有り	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内部機関が複雑であり、決算公告義務等、手続きが煩雑である。</li> </ul>

### 3. 事業性の検証

一括借り上げ方式の事業性の検証を以下のようにシミュレーションを行う。

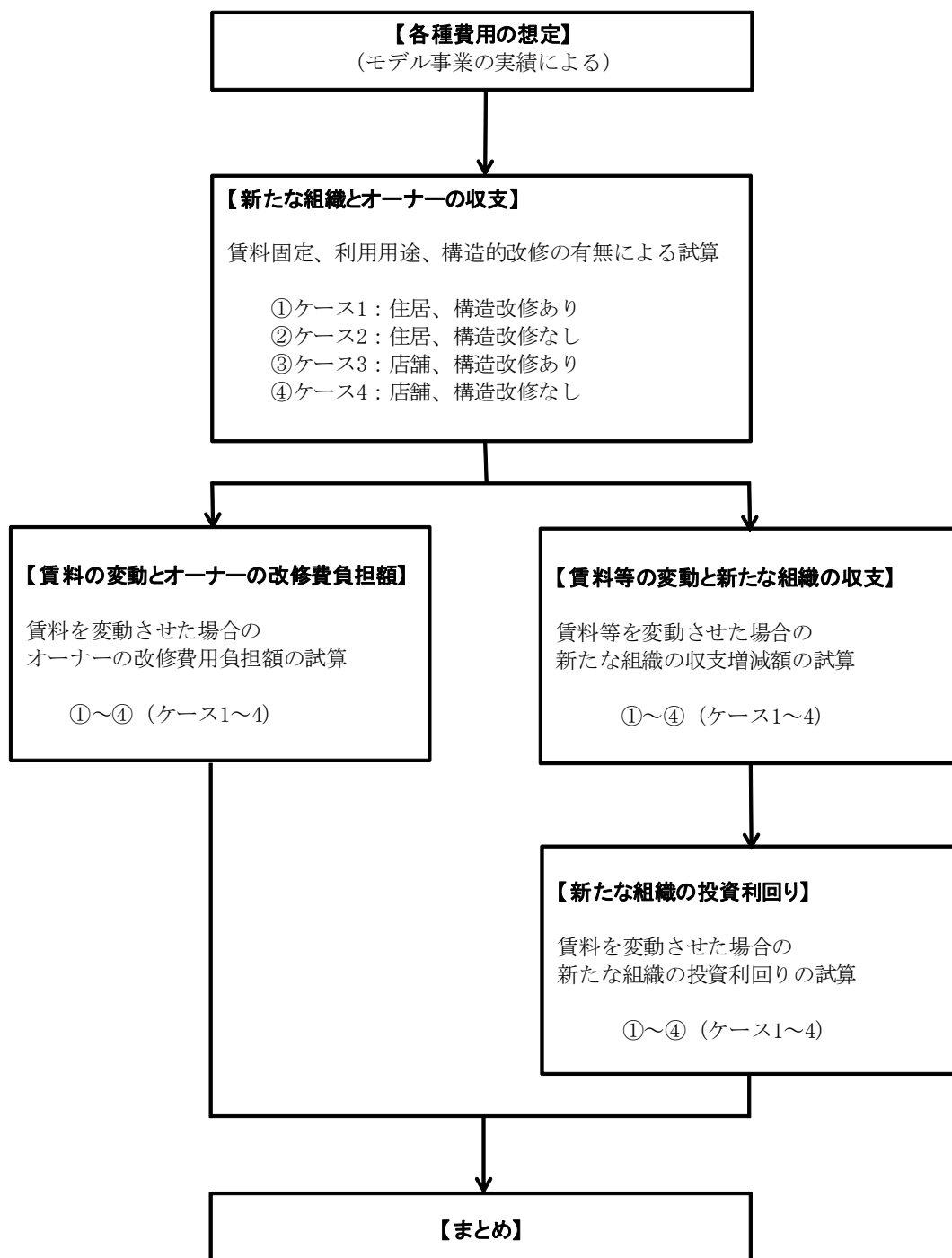


図 2-2 一括借り上げ方式の事業性検討フロー

(1) 各種費用の想定

平成 23 年度金澤町家流通コーディネート事業における成約事例、ヒアリング事例を基に、費用等を以下として収支シミュレーションを行う。

a. 費用等の想定

項目	想定金額	想定の根拠等
改修費	10,000 千円	コーディネート事業成約事例より
諸費用	550 千円	登記費用、仲介手数料、一括借り上げ期間中の火災保険料に相当
維持管理費	年間 225 千円	大きな修繕等を除く維持管理費、固定資産税等の公租公課に相当
サブリース賃料	月額 55 千円	コーディネート事業成約事例より
一括借り上げ期間	10 年間	定期借家契約による（空室率 0%）

b. 収支シミュレーション対象建築物の概要（コーディネート事業成約事例）

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・所在地：金沢市寺町地内</li> <li>・構造及び用途：木造 2 階建、住宅（空き家）を貸家として活用</li> <li>・建築年次：昭和元年</li> <li>・建築面積：89.4 m<sup>2</sup>、延べ床面積：132.67 m<sup>2</sup></li> </ul>	
工事内容	
<p>①外部修復・屋根工事</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・正面外壁押縁下見板（t12）張替、側面外壁南京下見板（t12）張替</li> <li>・妻面壁漆喰塗替</li> <li>・下屋屋根及び 2 階庇カラーGL 鋼板葺き、屋根取り合い水切り取替え</li> </ul> <p>内部・内装改修、設備機器工事</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関腰板張り、内部漆喰塗、縁側建具修理、畳取替え</li> <li>・スイッチ・コンセント・配線更新、給湯配管やり替え</li> </ul> <p>②防災構造整備工事</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・足固め設置、不陸調整</li> <li>・土塗壁修理</li> </ul>	
事業費	
①外部・屋根、内部・内装、設備機器工事	4,931 千円（税込）
②防災構造設備工事	5,135 千円（税込）
事業費計	10,066 千円（税込）
補助金額	
①外部・屋根、内部・内装、設備機器工事	補助対象 2,465 千円（補助限度額 1,500 千円）
②防災構造設備工事	補助対象 2,575 千円（補助限度額 2,500 千円）
	補助金額 計 4,000 千円



(2) 新たな組織とオーナーの収支

上記想定に基づき、新たな組織と町家オーナーの収支について、ケース1～4についてシミュレーションを行う。

	利用用途	構造改修	改修費用	町家再生事業補助金	実質改修費用
① ケース1	住居	あり	10,000 千円	4,000 千円	6,000 千円
② ケース2	住居	なし	5,000 千円	1,500 千円	3,500 千円
③ ケース3	店舗	あり	10,000 千円	5,000 千円	5,000 千円
④ ケース4	店舗	なし	5,000 千円	2,500 千円	2,500 千円

※店舗の場合は内装工事を行わずに引き渡しすることも多く、上記改修費用とは別途に入居者負担となる改装費用等が必要となる場合がある。

① ケース1 (住居、構造改修あり)

・新たな組織の収支

支出		収入	
一括前払い賃料	4,350 千円	サブリース賃料	6,600 千円
期間中賃料	2,250 千円	(月 55 千円×10 年間)	
計	6,600 千円	計	6,600 千円

・町家オーナーの収支

支出		収入	
改修費	10,000 千円	補助金	4,000 千円
(コーディネート事業成約事例より)		一括前払い賃料	4,350 千円
諸費用	550 千円	自己負担	2,200 千円
維持管理費	2,250 千円	期間中賃料	2,250 千円
(年 225 千円×10 年間)			
計	12,800 千円	計	12,800 千円

- ・新たな組織がサブリース賃料 (月額 55 千円) から得る 10 年間の収入は 6,600 千円で、10 年間に発生すると見込まれる維持費・公租公課に相当する期間中賃料 2,250 千円を差し引いた 4,350 千円が一括前払い賃料となる。
- ・町家オーナーが改修に係る初期費用 (改修費 10,000 千円、諸費用 550 千円) を支払うためには、助成金 4,000 千円、一括前払い賃料 4,350 千円のほか、自己負担 2,200 千円が必要となる。
- ・町家オーナーは維持管理費 (年 225 千円) を新たな組織からの期間中賃料 (10 年計 2,250 千円) を原資として支払う。

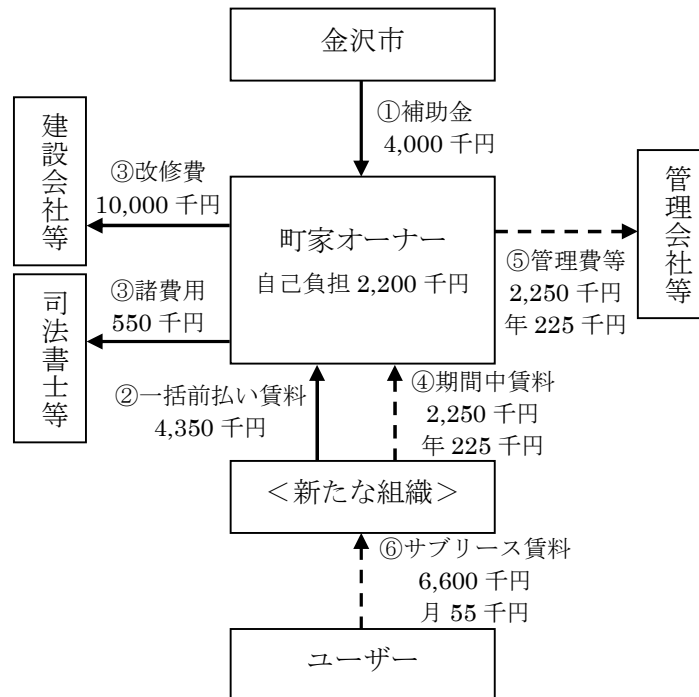


図 2-3 資金のフロー（ケース 1）

表 2-5 新たな組織のキャッシュフロー（ケース 1）

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	計
(収入)												
家賃収入	0	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	6,600
外部借入	0											0
収入 計	0	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	6,600
(支出)												
借家料計	4,350	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	6,600
一括前払い賃料	3,800											3,800
諸費用	550											550
維持管理費		225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	2,250
金利支払	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
元本返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出 計	4,350	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	6,600
(キャッシュフロー)	-4,350	435	435	435	435	435	435	435	435	435	435	0
現金残高	-4,350	-3,915	-3,480	-3,045	-2,610	-2,175	-1,740	-1,305	-870	-435	0	

表 2-6 町家オーナーのキャッシュフロー（ケース 1）

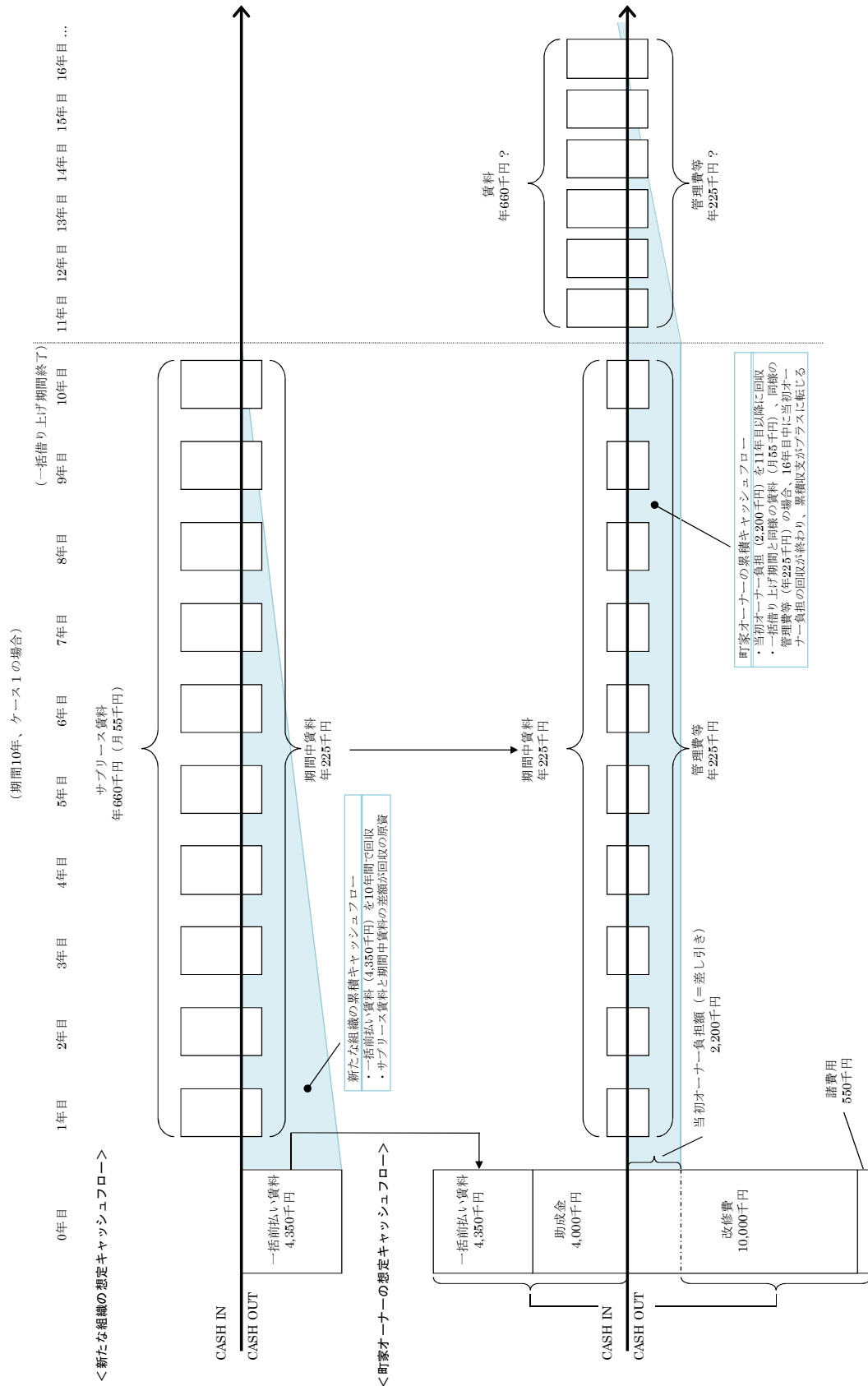
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(収入)	8,350	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
(支出)	10,550	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
キャッシュフロー	-2,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
現金残高	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200	-2,200

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
(収入)	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660
(支出)	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
キャッシュフロー	435	435	435	435	435	435	435	435	435	435
現金残高	-1,765	-1,330	-895	-460	-25	410	845	1,280	1,715	2,150

※11 年目以降は、一括借り上げ期間におけるサブリース賃料と同額の賃料で直接ユーザーへ賃貸できたと仮定した場合の参考値（15 年目で改修費用の自己負担分を回収できる）。

図 2-4 新たな組織、町家オーナーのキャッシュフローのイメージ (ケース1)



②ケース2（住居、構造改修なし）

・新たな組織の収支

支出		収入	
一括前払い賃料	4,050 千円	サブリース賃料	6,600 千円
期間中賃料	2,250 千円	(月 55 千円)×10 年間)	
資金コスト等充当可能額	300 千円		
計	6,600 千円	計	6,600 千円

・町家オーナーの収支

支出		収入	
改修費	5,000 千円	補助金	1,500 千円
(コーディネート事業成約事例より)		一括前払い賃料	4,050 千円
諸費用	550 千円	自己負担	0 千円
維持管理費	2,250 千円	期間中賃料	2,250 千円
(年 225 千円×10 年間)			
計	7,800 千円	計	7,800 千円

※「資金コスト等充当可能額」は資金調達に要する費用や空き家リスクへの費用を想定。

- ・町家オーナーの初期費用（改修費 5,000 千円、諸費用 550 千円）の自己負担 0 円となる。
- ・新たな組織は資金コスト等充当可能額 300 千円を得られる。

③ケース3（店舗、構造改修あり）

・新たな組織の収支

支出		収入	
一括前払い賃料	4,350 千円	サブリース賃料	6,600 千円
期間中賃料	2,250 千円	(月 55 千円×10 年間)	
計	6,600 千円	計	6,600 千円

・町家オーナーの収支

支出		収入	
改修費	10,000 千円	補助金	5,000 千円
(コーディネート事業成約事例より)		一括前払い賃料	4,350 千円
諸費用	550 千円	自己負担	1,200 千円
維持管理費	2,250 千円	期間中賃料	2,250 千円
(年 225 千円×10 年間)			
計	12,800 千円	計	12,800 千円

- ・町家オーナーが改修に係る初期費用（改修費 10,000 千円、諸費用 550 千円）を支払うためには、補助金 4,000 千円、一括前払い賃料 4,350 千円のほか、自己負担 1,200 千円が必要となる。

④ケース4（店舗、構造改修なし）

・新たな組織の収支

支出		収入	
一括前払い賃料	3,050 千円	サブリース賃料	6,600 千円
期間中賃料	2,250 千円	(月 55 千円)×10 年間)	
資金コスト等充当可能額	1,300 千円		
計	6,600 千円	計	6,600 千円

・町家オーナーの収支

支出		収入	
改修費	5,000 千円	補助金	2,500 千円
(コーディネート事業成約事例より)		一括前払い賃料	3,050 千円
諸費用	550 千円	自己負担	0 千円
維持管理費	2,250 千円	期間中賃料	2,250 千円
(年 225 千円×10 年間)			
計	7,800 千円	計	7,800 千円

- ・町家オーナーの初期費用（改修費 5,000 千円、諸費用 550 千円）の自己負担 0 円となる。
- ・新たな組織は資金コスト等充当可能額 1,300 千円を得られる。

### ◎新たな組織とオーナーの収支の試算結果

コーディネート事業での成約事例に基づいて、10年間の一括借り上げ事業を行った場合の、新たな組織の収支とオーナーの自己負担額の試算結果は次のとおりである。

表 2-7 新たな組織の収支とオーナーの自己負担額

	利用用途	構造改修	新たな組織の収支	オーナーの自己負担額
① ケース 1	住居	あり	0 円	2,200 千円
② ケース 2	住居	なし	300 千円	0 円
③ ケース 3	店舗	あり	0 円	1,200 千円
④ ケース 4	店舗	なし	1,300 千円	0 円

#### 1. 住居によるシミュレーション

(1) コーディネート事業での成約事例（住居、構造的な改修を伴う改修費 10,000 千円、補助金 4,000 千円、月額家賃 55 千円）に基づいて 10 年間の一括借り上げを行った場合、町家オーナーは 2,200 千円の自己負担が必要となる。【ケース 1】

(2) 上記ケース 1 の条件で構造的な改修がない場合（改修費 5,000 千円、補助金 1,500 千円）町家オーナーの自己負担はなくなる。また、新たな組織は 300 千円の資金コスト等充当可能額を得られる。【ケース 2】

#### 2. 店舗によるシミュレーション

(3) 上記ケース 1、2 の条件で店舗の場合は、構造的な改修を伴う場合は補助金が 5,000 千円となり、町家オーナーの自己負担は 1,200 千円となる。【ケース 3】

(4) 構造的な改修を伴わない場合は補助金が 2,500 千円となり、町家オーナーの自己負担はなくなり、新たな組織は 1,300 千円の資金コスト等充当可能額を得られる。【ケース 4】

⇒住居よりも店舗の方が補助金の額が高く、オーナーの自己負担額を抑えられ、新たな組織の資金コスト等充当額を得やすい。

⇒構造的改修を伴わなければ、改修費要が抑えられるため、オーナーの自己負担額や賃料が抑えられ、新たな組織の資金コスト等充当額を得やすい。

⑤賃料の変動とオーナーの改修費負担額

町家の流通市場の創出に関して、オーナーの改修費用の自己負担は大きな課題である。期間10年で、収支が均衡し、ケース1～4の条件でサブリース賃料を変動させた場合のオーナーの改修費用の自己負担額を以下に示す。

表 2-8 賃料の変動とオーナーの改修費負担額

用途		ケース1	ケース2	ケース3	ケース4
		住居	住居	店舗	店舗
修繕度合		構造改修あり	構造改修なし	構造改修あり	構造改修なし
改修費用		10,000	5,000	10,000	5,000
月額賃料 (千円)	30	5,200	2,700	4,200	1,700
	35	4,600	2,100	3,600	1,100
	40	4,000	1,500	3,000	500
	45	3,400	900	2,400	0
	50	2,800	300	1,800	0
	55	2,200	0	1,200	0
	60	1,600	0	600	0
	65	1,000	0	0	0
	70	400	0	0	0
	75	0	0	0	0
	80	0	0	0	0
	85	0	0	0	0
	90	0	0	0	0
95	0	0	0	0	
100	0	0	0	0	

◎賃料増減とオーナー改修費自己負担額の試算結果

- ・構造部分の改修が行われる場合、オーナーの改修費用の自己負担を0円にするためには、高額な家賃の設定が必要となる。
- ・町家再生事業補助金を利用できた場合、住居よりも店舗の方がオーナーの自己負担額や賃料を抑えることが出来る。

⇒住居よりも店舗の利用の方が補助金額は高く、オーナーの自己負担額を抑えられる。

但し、店舗の場合はスケルトンでの引き渡しが多く、上記試算以外にオーナーの費用負担があることに留意する必要がある。

⇒構造的改修を伴わなければ、改修費用が抑えられるため、オーナーの自己負担額や賃料が抑えられる。

#### ⑥賃料等の変動と新たな組織の収支

ケース1～4では事業が順調に進むことを前提として、新たな組織の収支が一括借り上げ期間（10年間）通算で均衡する水準を算出している。実際の事業化に際しては、ユーザーの解約等による空室リスク、一括前払い賃料の回収不能リスク、そして新たな組織の運営経費の捻出等を考慮する必要がある。

そこで、期間10年、空室率を0%～20%と変動させた場合のサブリース賃料と新たな組織の資金コスト等充当可能額の増減額、ケース1～4の想定における加減額について下記に示す。

表2-9 賃料、空き家率の変動と新たな組織の収支

(千円)

賃料 増減	賃料 家賃	空き家率				
		0%	5%	10%	15%	20%
-25	30	-3,000	-3,180	-3,360	-3,540	-3,720
-20	35	-2,400	-2,610	-2,820	-3,030	-3,240
-15	40	-1,800	-2,040	-2,280	-2,520	-2,760
-10	45	-1,200	-1,470	-1,740	-2,010	-2,280
-5	50	-600	-900	-1,200	-1,500	-1,800
<b>0</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>-330</b>	<b>-660</b>	<b>-990</b>	<b>-1,320</b>
+5	60	600	240	-120	-480	-840
+10	65	1,200	810	420	30	-360
+15	70	1,800	1,380	960	540	120
+20	75	2,400	1,950	1,500	1,050	600
+25	80	3,000	2,520	2,040	1,560	1,080
+30	85	3,600	3,090	2,580	2,070	1,560
+35	90	4,200	3,660	3,120	2,580	2,040
+40	95	4,800	4,230	3,660	3,090	2,520
+45	100	5,400	4,800	4,200	3,600	3,000

#### ◎賃料等の変動と新たな組織の収支の試算結果

- ・ケース1～4において、空き家率5%となった場合、空き家率0%と同水準の新たな組織の収支を確保するためには、プラス5千円/月程度のサブリース賃料が必要である。また、空き家率が10%の場合は、プラス10千円/月程度の賃料が必要となる。
- ・実際に空室が発生した場合には、退室から次の入居までの間の光熱費等の維持管理費、クリーニング費用や仲介業者への手数料等の費用なども追加が必要となる。

⇒新たな組織は安定的な運営のために、一定程度の資金コスト等充当可能額（＝リスクバッファー）を出す必要があり、空き家リスク等を見込んだサブリース賃料の設定が必要となる。



⑦新たな組織の投資利回り

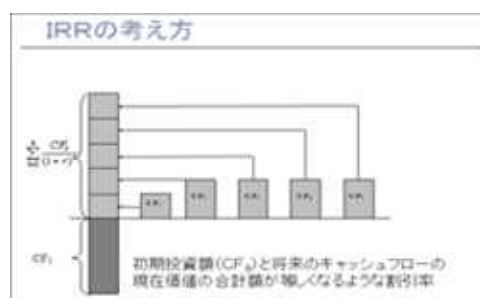
新たな組織における一括借り上げ方式の事業性の検討のため、ケース1～4において、サブリース賃料を増加させた場合の投資利回り（IRR）について下記に示す。

表 2-10 新たな組織の投資利回りと賃料水準

	サブリース賃料	55千円	60千円	65千円	70千円	75千円
	想定よりの増減額	+0千円	+5千円	+10千円	+15千円	+20千円
ケース1	資金コスト等充当可能額	0千円	0千円	0千円	0千円	200千円
	IRR	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%
ケース2	資金コスト等充当可能額	300千円	900千円	1,500千円	2,100千円	2,700千円
	IRR	1.3%	3.8%	6.2%	8.4%	10.6%
ケース3	資金コスト等充当可能額	0千円	0千円	0千円	600千円	1,200千円
	IRR	0.0%	0.0%	0.0%	1.9%	3.7%
ケース4	資金コスト等充当可能額	1,300千円	1,900千円	2,500千円	3,100千円	3,700千円
	IRR	7.0%	9.9%	12.7%	15.3%	17.8%

- ・本事業の投資利回り（IRR）と賃料水準の関係は、賃料が55千円の場合のIRRは、ケース1で0.0%、ケース2で1.3%、ケース3で0.0%、ケース4で7.0%となる。
- ・賃料水準の上昇に伴い、投資利回り（IRR）も上昇する。

※IRRとは、正式には Internal Rate of Return（内部収益率）といい、初期投資額（CF0）と将来キャッシュフローの現在価値の合計（CF0+CF1+・・・）が等しくなるような割引率（r）を指す。



○不動産証券化事業における運用利回り

不動産証券化事業における運用・想定利回りは以下のとおりであり、2%～10%程度での運用・想定がされている。

表 2-11 不動産証券化事業における運用・想定利回り

	所在	不動産の種類	証券化規模	運用期間	想定利回り
A	秋田県秋田市	賃貸マンション	約4,700万円	20年	2.0%
B	長野県長野市	一戸建住宅	2,650万円	5年	1.9%
C	青森県青森市	オフィスビル	3.7億円	5年	10%前後
D	奈良県大和郡山市	ホテル、分譲マンション	56.9億円	3～5年	8%以上
E	岐阜県高山市	共同住宅	4.03億円	23年	2.0%
F	愛知県岡崎市	住宅	7700万円	5～10年	—
G	北海道	住宅	—	約2年	2.0%
H	宮城県仙台市	水族館	83億円	最長50年	—
I	静岡県静岡市	住宅、事務所	5.1億円	5年	4%以上
J	秋田県秋田市	住宅、店舗	6.132万円	—	—

（出典）国土交通省土地・水資源局

「地方における不動産証券市場活性化事業 不動産証券化・流動化の実施に関する業務 報告書」より作成

○市民ファンドにおける運用利回り

市民ファンドにおける運用・想定利回りは以下のとおりであり、2%～10%程度での運用・想定がされている。

表 2-12 市民ファンドにおける運用・想定利回り

名 称	営業者	出資総額	期 間	想定利回り
信州・結いの国おひさまファンド	おひさまグリッド(株)	1億円	10年または5年	2.0%～2.5%
おひさまファンド2009	おひさまエネルギーファンド3号(株)	7,520万円	15年または5年	1.1%～2.5%
温暖化防止おひさまファンド	おひさまエネルギーファンド(株)	4億6,200万円	10年または15年	2.1%～2.6%
南信州おひさまファンド(A号またはB号)匿名組合	おひさま進歩エネルギー(株)	2億150万円	10年または15年	2.0%～3.3%
備前みどりのエネルギーファンドA号(またはB号)匿名組合	備前グリーンエネルギー(株)	1億8,800万円	10年または15年	2.1%～2.6%
市民風車ファンド2006(大間・秋田・波崎・海上)匿名組合	(株)自然エネルギー市民ファンド	8億6,000万円	15年	2.30%

(出典)おひさまエネルギーファンド(株)HP、(株)自然エネルギー市民ファンドより作成

◎新たな組織の投資利回りの試算結果

- ・一般の不動産投資利回り、他の市民ファンドと比較を行った場合、最低でも2%程度の利回りが必要と考えられる。
- ・ケース1～4における投資利回りは、サブリース賃料55千円/月で、2%を上回るのは、利用目的が店舗であり、構造改修がないケース4のみである。

⇒新たな組織は安定的な運営に必要な運転資金の確保のためにも、一定程度の投資利回りを確保する必要がある。また、空き家リスク等も存在することから、一定程度のサブリース賃料の設定が必要となる。

#### ⑧一括借り上げ方式の事業性の検討結果

コーディネート事業成立実績等を基にしたケース1～4における一括借り上げ方式のシミュレーションを行い、オーナーの自己負担額、新たな組織の収支、一括借り上げ方式の投資利回りの試算した結果のまとめを以下に示す。

◎住居よりも店舗の方が補助金の限度額が高く、オーナーの自己負担額を抑えられ、新たな組織の資金コスト等充当額を得やすい。

◎構造的改修を伴わなければ改修費用が抑えられるため、オーナーの自己負担額や賃料が抑えられ、新たな組織の資金コスト等充当額を得やすい。

◎新たな組織が安定的な運営をするために、一定程度の資金コスト等充当可能額、投資利回りの確保が必要であり、空き家リスク等を見込んだサブリース賃料の設定が必要となる。

⇒町家再生事業補助金が活用できる場合、特に構造的な改修を伴わないような物件ではオーナーの改修費負担は小さく、新たな組織の一定程度の資金コスト等充当可能額（リスクバッファ）、投資利回りの確保等が可能であり、一括借り上げ事業として成立することが想定される。新たな組織の収支の観点からは、住居よりも店舗で利用する方が補助金の限度額が高いため、優位になる可能性がある。

⇒立地条件が良ければ高い賃料設定が可能であり、町家オーナーの自己負担の軽減や新たな組織の利益という点を考慮すれば、高い賃料設定が可能な物件であれば一括借り上げ事業として成立することが想定される。特に店舗として利用可能な町家は立地条件が良いことから、家賃も比較的高く設定することが可能であり、新たな組織の収支面では、住居より店舗の利用の方が優位となる可能性が高い。

### (3) 組織の事業計画

#### ア 金澤町家の流通状況

金澤町家の流通状況について、金沢市内の不動産事業者、有識者等へヒアリングを行った。以下にその結果をまとめる。

##### a. 町家の賃貸料水準について、

- ・ 立 地：東山地区等のごく一部の地域の賃料水準は高いが、それ以外では物件の周辺水準と同様である。
- ・ 規 模：規模による格差はなく、賃料は周辺の物件相場による。
- ・ そ の 他：金澤町家と一般家屋との賃料に大きな差はない。

##### b. 町家の改修費について

- ・ 改 修 費：町家の大半は何らかの改修を必要とする状況である。  
物件ごとに構造や経年が異なり、住居と店舗、オーナーやユーザーの希望により改修の程度が異なり、改修費用も多様である。  
おおよそ、2,000万円～15,000万円程度と見込まれる。
- ・ 維持管理費：固定資産税等
- ・ 事 務 費：賃料の3%～5%程度
- ・ 諸手数料等：火災保険料、登記費用、仲介手数料など

##### c. 町家の流通状況について

- ・ 現在、約6,300棟の金澤町家が現存しており、うち5割程度が利用されている。1割弱は文化財等に指定され保存されており、空き家は2割程度である。空き家予備軍となっているものも多い。
- ・ 住居用途と商業用途のニーズは半々程度である。
- ・ 町家オーナーは高齢者が多く、改修費用が負担できない。
- ・ 金沢には家屋の賃貸借文化がなく、町家の賃貸借に対して意識が低い。
- ・ 純民間業者よりも行政の対応の方がオーナーに対する信用が高いことがある。
- ・ 空き家の放置は社会的責任の観点からも問題であるということを市民はあまり感じていないようである。
- ・ 金沢には芸術に関心のある学生が多く、「芸術家の卵」に町家が提供できる。アトリエ等への利用希望も多い。

⇒現在、金沢において町家の流通市場は成熟しておらず、新たな組織が創設されても、運営が軌道に乗るまで困難が予想される。

イ 事業規模の想定

新しい組織における事業規模を検討するため、下記の条件に基づき、組織の運営経費等を見込んだ、設立から20年間の収支のシミュレーションを行う。

・費用等の想定

項目	想定金額	想定の根拠等
諸費用	550千円	登記費用、仲介手数料、一括借り上げ期間中の火災保険料に相当(3.事業性の検証より)
維持管理費	年間225千円	大きな修繕等を除く維持管理費、固定資産税等の公租公課に相当(3.事業性の検証より)
サブリース賃料	月額55千円	コーディネート事業成約事例より (3.事業性の検証より) ※年額660千円
一括借り上げ期間	10年間	定期借家契約による(空室率0%)
組織の運営経費	月額250千円	常駐人件費150千円+諸経費100千円にて想定 ※年額3,000千円
コーディネート年間成立件数	3件	(参考) 平成23年度金澤町家コーディネート事業におけるH23.8~H24.2での実績1件  ※売買成立件数等を除いた、一括借り上げ方式を採用した成立件数を想定。

・1件あたりの用途、改修費用の想定

想定	利用用途	構造改修	改修費用	組織の運営経費を見込まない1件あたりの収支	区分
① ケース1	住居	あり	10,000千円	0円	⇒ a
② ケース2	住居	なし	5,000千円	300千円	⇒ b
③ ケース3	店舗	あり	10,000千円	0円	⇒ a
④ ケース4	店舗	なし	5,000千円	5,000千円	⇒ c

(ア) ケース 1 または ケース 3 の場合

①組織の 1 件あたりの収支 0 千円の場合

表 2-13 ケース 1・3 で年間 3 件成立した場合の組織の収支

(単位:千円)

事業年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20
成立件数	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件
終了件数											-3件	-3件
累計成立件数	3件	6件	9件	12件	15件	18件	21件	24件	27件	30件	30件	30件
(収入)												
サブリース賃料	1,980	3,960	5,940	7,920	9,900	11,880	13,860	15,840	17,820	19,800	19,800	19,800
計	1,980	3,960	5,940	7,920	9,900	11,880	13,860	15,840	17,820	19,800	19,800	19,800
(費用)												
一括借り上げ費用	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050
維持管理費	675	1,350	2,025	2,700	3,375	4,050	4,725	5,400	6,075	6,750	6,750	6,750
運営経費	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
計	16,725	17,400	18,075	18,750	19,425	20,100	20,775	21,450	22,125	22,800	22,800	22,800
過不足	-14,745	-13,440	-12,135	-10,830	-9,525	-8,220	-6,915	-5,610	-4,305	-3,000	-3,000	-3,000
累計過不足	-14,745	-28,185	-40,320	-51,150	-60,675	-68,895	-75,810	-81,420	-85,725	-88,725	-103,725	-118,725

- ・ 10 年目の累計成立件数は 30 件となり、累計過不足は▲88,725 千円となる。
- ・ 組織の運営経費 3,000 千円/年が、毎年赤字が計上され、10 年目での運営経費は累計 30,000 千円となる。
- ・ 10 年目の改修費用による立替資金は 58,725 千円となる。

②組織の 1 件あたりの収支 0 千円の場合で、運営経費を見込まない場合

表 2-14 ケース 1・3 の運営経費を含まない場合の組織の収支

(単位:千円)

事業年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20
成立件数	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件
終了件数											-3件	-3件
累計成立件数	3件	6件	9件	12件	15件	18件	21件	24件	27件	30件	30件	30件
(収入)												
サブリース賃料	1,980	3,960	5,940	7,920	9,900	11,880	13,860	15,840	17,820	19,800	19,800	19,800
計	1,980	3,960	5,940	7,920	9,900	11,880	13,860	15,840	17,820	19,800	19,800	19,800
(費用)												
一括借り上げ費用	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050	13,050
維持管理費	675	1,350	2,025	2,700	3,375	4,050	4,725	5,400	6,075	6,750	6,750	6,750
運営経費												
計	13,725	14,400	15,075	15,750	16,425	17,100	17,775	18,450	19,125	19,800	19,800	19,800
過不足	-11,745	-10,440	-9,135	-7,830	-6,525	-5,220	-3,915	-2,610	-1,305	0	0	0
累計過不足	-11,745	-22,185	-31,320	-39,150	-45,675	-50,895	-54,810	-57,420	-58,725	-58,725	-58,725	-58,725

- ・ 組織の運営経費を見込まない場合、10 年目以降は年間の過不足は 0 円となる。
- ・ 9 年目以降の累計過不足額は▲58,725 千円で推移する。

③組織の1件あたりの収支0千円の場合で、年間成立件数を2～5件に変化させた場合

表2-15 ケース1・3で年間2～5件成立した場合の組織の収支 (単位:千円)

事業年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20
年間2件の成立	-10,830	-20,790	-29,880	-38,100	-45,450	-51,930	-57,540	-62,280	-66,150	-69,150	-84,150	-99,150
年間3件の成立	-14,745	-28,185	-40,320	-51,150	-60,675	-68,895	-75,810	-81,420	-85,725	-88,725	-103,725	-118,725
年間4件の成立	-18,660	-35,580	-50,760	-64,200	-75,900	-85,860	-94,080	-100,560	-105,300	-108,300	-123,300	-138,300
年間5件の成立	-22,575	-42,975	-61,200	-77,250	-91,125	-102,825	-112,350	-119,700	-124,875	-127,875	-142,875	-157,875

・10年目における累計過不足額は2件で▲69,150千円、3件で▲88,725千円、4件で▲108,300千円、5件で▲127,875千円となり、年間成立件数を増加させると、過不足累計額は増加する。

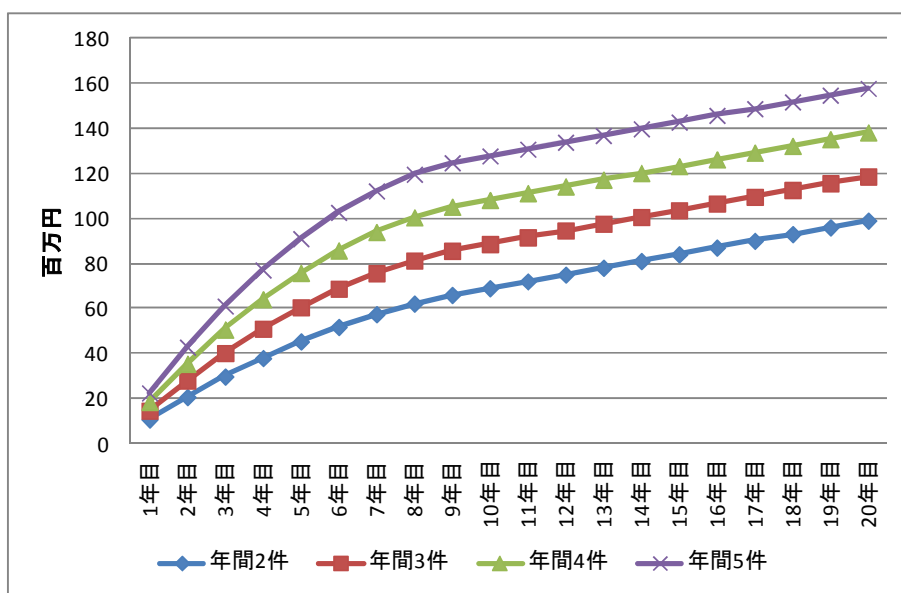


図2-5 ケース1・3の年間2～5件成立時の資金需要

(イ) ケース 2 の場合

新たな組織の 1 件あたりの収支 300 千円の場合

表 2-16 ケース 2 で年間 3 件成立した場合の組織の収支

(単位:千円)

事業年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20
成立件数	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件
終了件数											-3件	-3件
累計成立件数	3件	6件	9件	12件	15件	18件	21件	24件	27件	30件	30件	30件
(収入)												
サブリース賃料	1,980	3,960	5,940	7,920	9,900	11,880	13,860	15,840	17,820	19,800	19,800	19,800
計	1,980	3,960	5,940	7,920	9,900	11,880	13,860	15,840	17,820	19,800	19,800	19,800
(費用)												
一括借り上げ費用	12,150	12,150	12,150	12,150	12,150	12,150	12,150	12,150	12,150	12,150	12,150	12,150
維持管理費	675	1,350	2,025	2,700	3,375	4,050	4,725	5,400	6,075	6,750	6,750	6,750
運営経費	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
計	15,825	16,500	17,175	17,850	18,525	19,200	19,875	20,550	21,225	21,900	21,900	21,900
過不足	-13,845	-12,540	-11,235	-9,930	-8,625	-7,320	-6,015	-4,710	-3,405	-2,100	-2,100	-2,100
累計過不足	-13,845	-26,385	-37,620	-47,550	-56,175	-63,495	-69,510	-74,220	-77,625	-79,725	-90,225	-100,725

- ・ 10 年目の累計過不足は▲79,725 千円となる。
- ・ 10 年目以降、組織の運営経費の不足分 2,100 千円/年の赤字が計上される。
- ・ 10 年目での運営経費は累計 30,000 千円となる。
- ・ 10 年目の改修費用による立替資金は 49,725 千円となる。

(ウ) ケース 4 の場合

新たな組織の 1 件あたりの収支 1,300 千円の場合

表 2-17 ケース 4 で年間 3 件成立した場合の組織の収支

(単位:千円)

事業年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20
成立件数	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件	3件
終了件数											-3件	-3件
累計成立件数	3件	6件	9件	12件	15件	18件	21件	24件	27件	30件	30件	30件
(収入)												
サブリース賃料	1,980	3,960	5,940	7,920	9,900	11,880	13,860	15,840	17,820	19,800	19,800	19,800
計	1,980	3,960	5,940	7,920	9,900	11,880	13,860	15,840	17,820	19,800	19,800	19,800
(費用)												
一括借り上げ費用	9,150	9,150	9,150	9,150	9,150	9,150	9,150	9,150	9,150	9,150	9,150	9,150
維持管理費	675	1,350	2,025	2,700	3,375	4,050	4,725	5,400	6,075	6,750	6,750	6,750
運営経費	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
計	12,825	13,500	14,175	14,850	15,525	16,200	16,875	17,550	18,225	18,900	18,900	18,900
過不足	-10,845	-9,540	-8,235	-6,930	-5,625	-4,320	-3,015	-1,710	-405	900	900	900
累計過不足	-10,845	-20,385	-28,620	-35,550	-41,175	-45,495	-48,510	-50,220	-50,625	-49,725	-45,225	-40,725

- ・ 10 年目の累計過不足は▲49,725 千円となる。
- ・ 累計過不足額が最も多くなるのは 9 年目であり、▲50,625 千円となる。
- ・ 10 年目以降は 900 千円/年の資金コスト等充当可能額が見込める。
- ・ 10 年目での運営経費は累計 30,000 千円となる。
- ・ 10 年目の改修費用による立替資金は 19,725 千円となる。



○年間3件成立時のケース1～4の資金需要を比較した場合

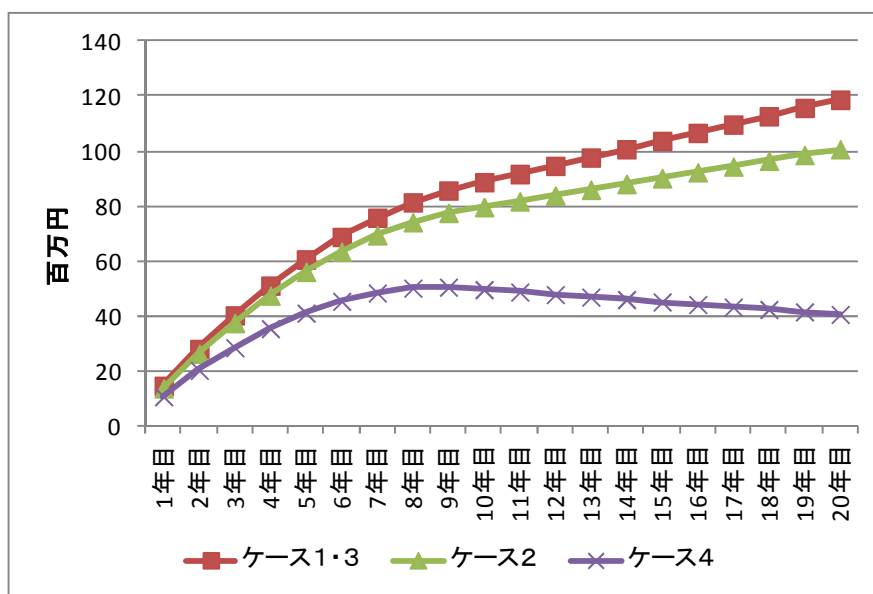


図2-6 ケース1～4の資金需要

- ・ケース4の場合のみ、9年目をピークに資金需要は逡減していく。

○ケース4で年間2～5件成立時の資金需要を比較した場合

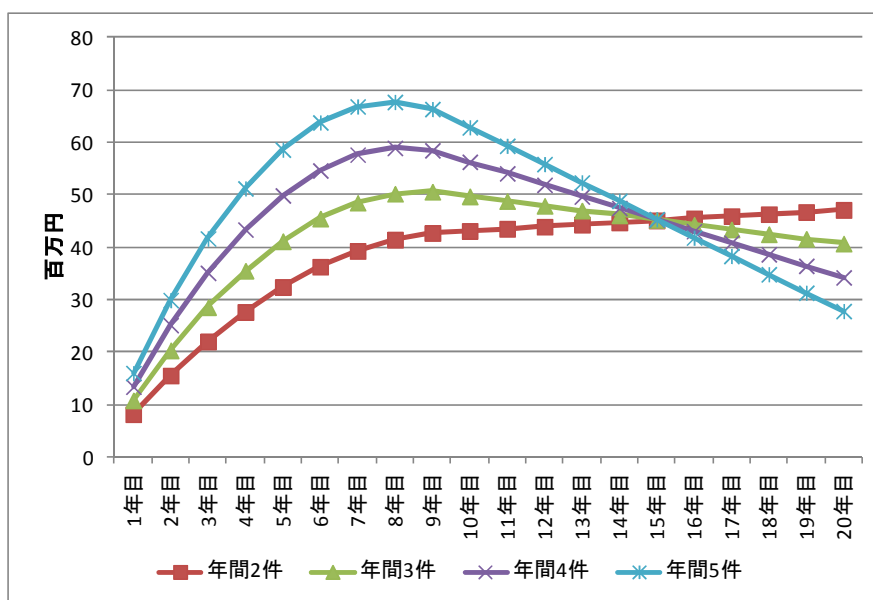


図2-7 ケース4にて年間2～5件成立時の資金需要

- ・成立件数が3件以上の場合、8～9年目以降に資金需要は逡減する。
- ・成立件数が増加に伴い、長期的には資金需要は逡減するが、初期投資費用は増加する。

◎新たな組織の事業規模についてのまとめ

新たな組織の取扱物件の条件を変動させた場合のシュミレーション結果のまとめを以下に示す。

1. 収益性について

- (1) 構造的改修を伴う等の改修費用が多額の物件を取り扱う場合、組織の運転資金を捻出できず、事業として成立しない。【aより】
- (2) 構造的改修を伴わないが、組織の資金コスト等充当可能額が少額しか見込めない物件を取り扱う場合、組織の運転資金を単独では捻出できず、事業として成立は難しい。【bより】
- (2) 構造的改修を伴わない改修費用が少額の物件と取り扱う場合、組織の運転資金を捻出できるため、事業として成立する可能性がある。【cより】

⇒組織の運転資金や空き家率、資金調達コスト等を考慮すると、改修費用が少ない物件や一定程度の家賃が見込める物件などの、資金コスト等充当可能額が大きな物件の取り扱いが必要となる。

⇒資金コスト等充当可能額の確保できない場合は、受託事業等の一括借り上げ事業以外の収益事業の展開等が必要と考えられる。

2. 調達資金について

- (1) 一括借り上げ事業の成立は、一括借り上げ賃料や改修費用（1件あたりの組織の収支）により左右される。【a、b、cより】
- (2) 年間取扱件数が増加すると過不足累計額も増加し、多額の資金が必要となる。【aより】
- (3) 改修費用が少なく、資金コスト等充当可能額の確保が可能な物件では、事業期間が長くなれば、資金需要は減少する。【cより】
- (4) 一括借り上げ事業の成立のためには、最低でも50,000千円程度の資金が必要となる。【cより】

⇒一括借り上げ賃料は初期投資となるため、取扱件数の増加に伴い多額の初期投資費用が必要となる。

⇒新たな組織の運営を軌道に乗せるため、資金調達額の抑制、資金コスト等充当可能額の確保を考えた場合、良質な物件や比較的高い賃料設定が可能な物件を優先的に取扱っていく必要がある。

## Ⅱ．資金調達スキームの整理

### 1．資金調達方法とその特徴

想定される一括けり上げ方式を担う新たな組織について、一括前払い金を支払うための原資の調達について検討する。

#### (1) 寄付

新たな組織が NPO 法人であると仮定すれば、主な収入源として寄付金は重要な収入源であると考えられる。内閣府の NPO 法人に関する調査によれば、NPO 法人の財源は主に会費、寄附金、補助金・助成金、事業収入があり、寄附金 6 割近くを占め、法人に活動を促す上で重要な財源となっている。<sup>2</sup>しかしながら、寄付は会費と異なり毎年決まった収入を期待することは難しく、組織運営上の課題は残る。

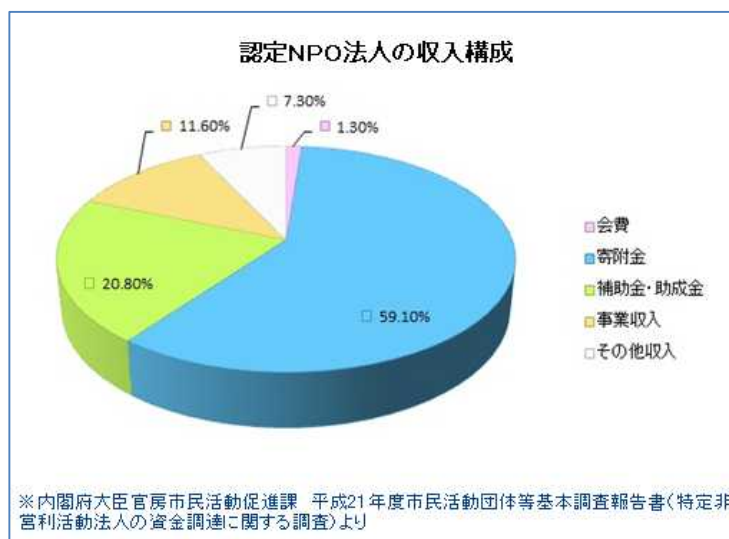


図 2-8 認定 NPO 法人の収入構成

(出典) 内閣府 NPO ホームページ「NPO 法人の現状」

#### (2) コミュニティファンド

NPO 法人等の活動において、公的支援や寄付のみでの調達できる金額に限りがあ。市民の中には、自らの出資によって住む地域を良くしたいという気持ちを持つ人も多くいる。地域で眠っている「志ある資金」を地域に貢献する公益的な事業に対して出資される仕組みが求められている。これをコミュニティファンドと呼ぶ。

行政からの税金を使った補助金等によって資金調達で行う事業よりも、地域住民が自ら投資家となった事業の方が、市民のまちづくりに対する意識は高まると考えられる。しかし、多額の改修資金が必要となる町家事業においては、資金の集約力（信用力）を向上させるために、公的主体の一定の関与が求められる。

<sup>2</sup> 内閣府 NPO ホームページ「NPO 法人の現状」  
[https://www.npo-homepage.go.jp/kifu/kifu\\_sirou.html](https://www.npo-homepage.go.jp/kifu/kifu_sirou.html)

### (3) 補助金・助成金

金沢市では既に金澤町家の改修に対する支援制度があるが、行政の補助金や助成金などは重要な要素であるが、長期的で多額な資金負担に対しては財源確保の問題が存在する。また、市民の自発的な町並み保存、町家流通市場の創出を考えた場合に、行政による新たな組織への関与の度合いや関わり方に関しても課題が残る。

### (4) まちづくりファンド

民間都市開発推進機構の住民参加型まちづくりファンド支援の活用の検討も考えられる。この制度は、資金を地縁により調達し、これを景観形成・観光振興等まちづくりへ誘導するため、地域住民、地元企業等による「まちづくりファンド」に対し、民間都市開発推進機構が資金拠出（最大5,000万円）による支援を行う制度となっている。<sup>3</sup>しかし、地方公共団体からの資金拠出が条件となっており、ハードルの高いスキームとなっている。

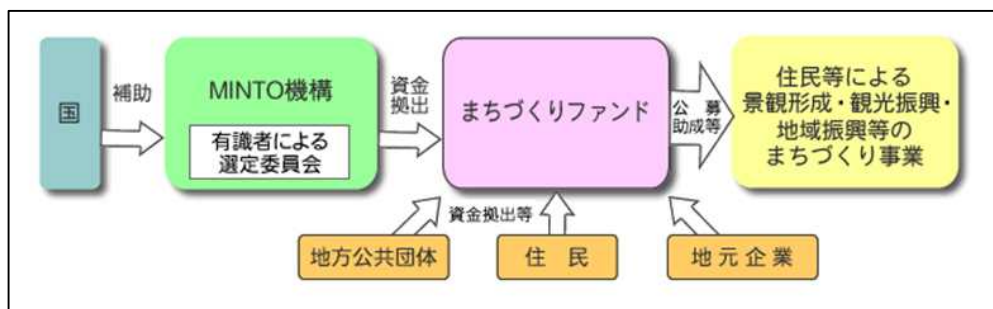


図 2-9 住民参加型まちづくりファンド支援業務の概要

(出典) 民間都市開発推進機構 HP

表 2-18 住民参加型まちづくりファンド支援業務を活用した事例

自治体名	ファンド名	設立時資金	主な助成対象	ファンドレイジング
京都市	京都まちづくりファンド	1.5億円	京町家	支援自動販売機、印税、寄付金付八ツ橋、他
上越市	上越歴史的建造物等整備支援基金	1.5億円	歴史的建造物 産業遺産	座席へのネームプレート、瓦への記名
岸和田市	岸和田市歴史的町並み保存基金	3億円	歴史的景観建築物	ふるさと納税

(出典) 首都大学東京 都市環境学部 自然・文化ツールズムコース 助教 岡村祐氏  
「平成 23 年度国土政策関係研究支援事業 研究成果報告書「我が国における歴史まちづくりを目的としたまちづくりファンドの到達点と課題」

<sup>3</sup> 財団法人民間都市開発推進機構「住民参加型まちづくりファンド支援業務」  
<http://www.minto.or.jp/print/index.html>

## 2. 資金調達スキームの検討

(1) 「新たな組織」(NPO 法人又は公的な組織(財団等)) 単独(パターン1)

NPO 法人又は公的な組織(財団等)が単独で一括借り上げ事業を行うシンプルな組織形態について、長所、課題等を整理する。

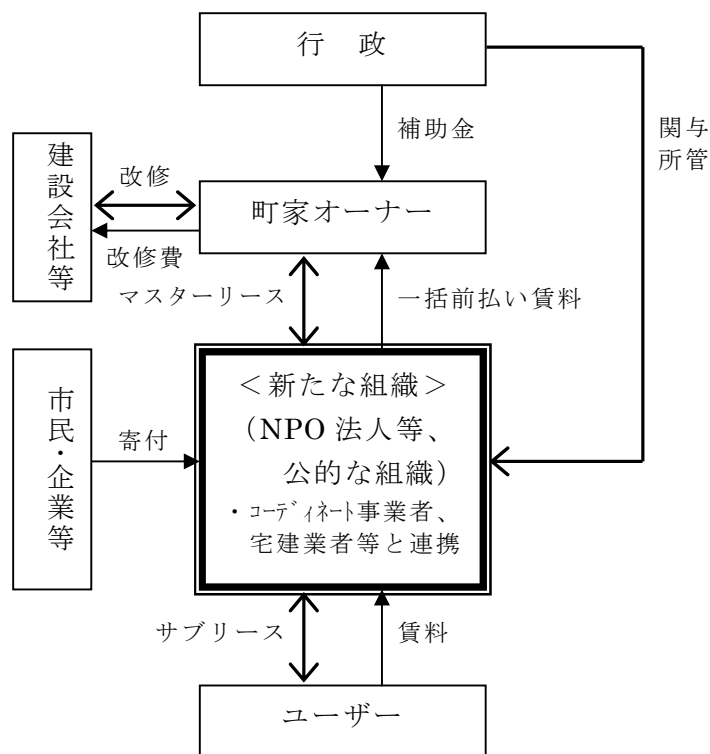


図 2-10 「新たな組織」単独でのスキーム

表 2-19 パターン1の概要、長所、課題等

概要	(マスターリース等の当事者) ・ NPO 法人等又は公的な組織(財団等) (主な資金調達方法) ・ NPO 法人等では主に市民・企業等からの寄付 公的な組織では基本的に保有資金
長所	・ シンプルで分かりやすい仕組み ・ 資金力のある財団等であれば、資金負担(一括前払い賃料、運営経費等)に対する新たな資金調達が不要 ・ 公的な組織が当事者であれば、オーナー・ユーザーからの信頼を得やすい
課題	・ NPO 法人等の場合、負担に耐えうる資金を寄付等だけで調達できるか ・ 公益財団法人等の場合、本事業の実施が公益化認定に与える影響
その他	・ 市民公益税制が導入され、寄付による資金調達への環境が整備されつつある

(2) 「新たな組織」(NPO法人等) + 公的な組織(財団等) (パターン2)

NPO法人による新たな組織が一括借り上げ事業を行い、公的な組織(財団等)が資金面でのバックアップを行う組織形態について、長所、課題等を整理する。

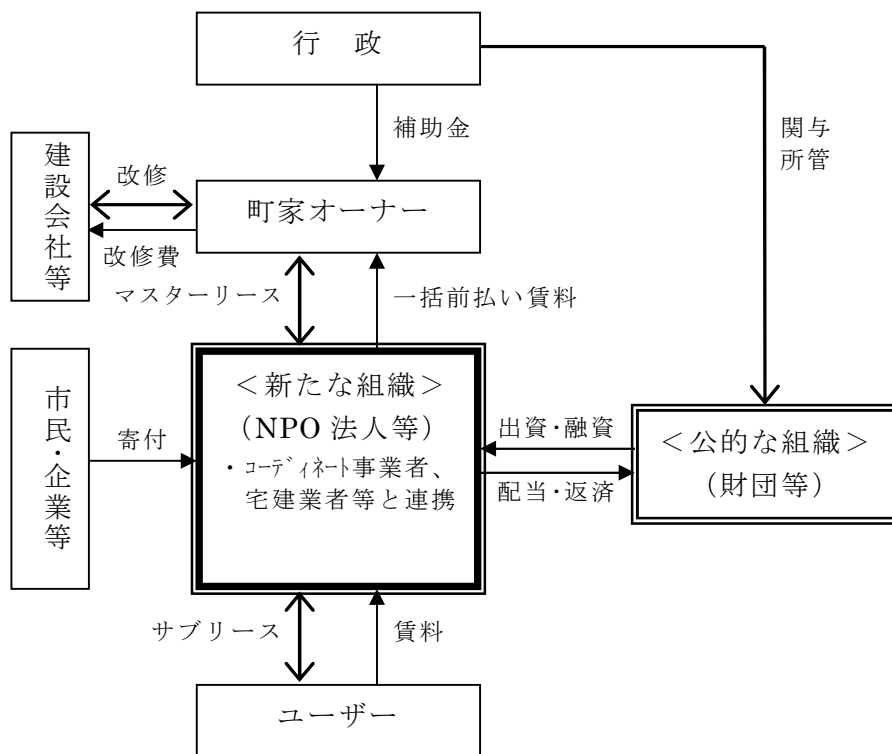


図 2-11 「新たな組織」 + 公的な組織でのスキーム

表 2-20 パターン2の概要、長所、課題等

概要	(マスターリース等の当事者) ・ NPO 法人等 (主な資金調達方法) ・ 財団等の公的な組織による出資・融資
長所	・ 公的な組織から安定的に資金を調達可能 ・ 公的な組織がスポンサーとなることで、オーナー・ユーザーからの信頼を得やすい ・ 公的な組織にとっては、自ら当事者となるよりも、資金負担のみであるため、公益化への影響を含めたインパクトが少ない
課題	・ 新たな組織の破綻に備えた手当てが必要 (例：信託方式) ・ 本事業で大きな収益を上げることは難しいと想定され、財団等からの出資・融資に対して適切な配当・返済を行えるか

(3) 「新たな組織」(NPO法人等) + 公的な組織(財団等) + 「ファンド」

(パターン3)

NPO法人による新たな組織が一括借り上げ事業を行い、公的な組織(財団等)が大口のスポンサーとなり設立するファンドによって市民・企業等から幅広く資金調達を行う組織形態について、長所、課題等を整理する。

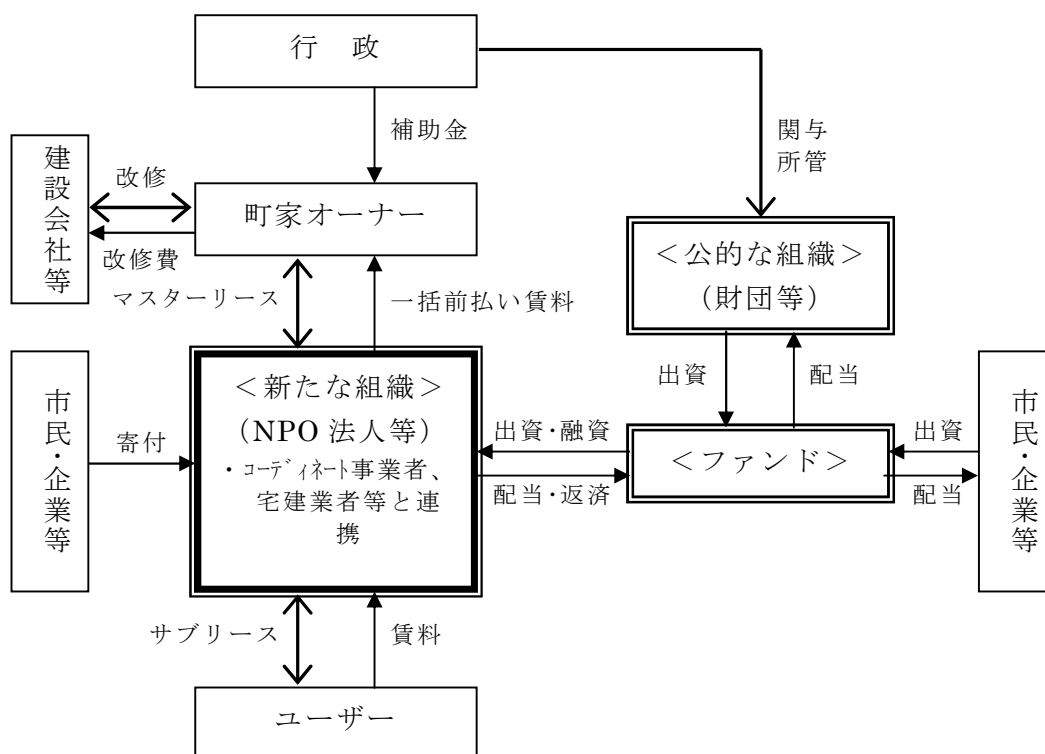


図 2-12 「新たな組織」+公的な組織+ファンドでのスキーム

表 2-21 パターン3の概要、長所、課題等

概要	(マスターリース等の当事者) ・ NPO 法人等 (主な資金調達方法) ・ 財団等の公的な組織、市民・企業等の出資するファンドによる出資・融資
長所	・ 公的な組織だけでなく市民等の出資するファンドにより資金調達を行うことで、公的な組織の関与がさらに薄まり市民参加型の事業へ ・ 公的な組織が大口スポンサーとなり、ファンドの信頼性を確保し市民等へ出資を募る ・ 公的な組織へのインパクトがより少ない
課題	・ ファンド立ち上げ・運営にはノウハウ・経費が必要 ・ 新たな組織の破綻に備えた手当てが必要 (例：信託方式) ・ 本事業で大きな収益を上げることは難しいと想定され、ファンドからの出資・融資に対して適切な配当・返済を行えるか
その他	・ 市民ファンドに対する支援は拡充されつつある

### 3. 新しい公共に関する動き

#### (1) 市民公益税制

H23 年度税制改正では、「新しい公共」の担い手となる法人への草の根の寄付を促進するため、認定 NPO 法人や一定の要件を満たす公益社団法人、公益財団法人、学校法人、社会福祉法人及び更生保護法人に対する寄付金について、所得税において新たに税額控除が導入された。また、寄付金控除の対象となる認定 NPO 法人が増える方向に要件が緩和されている。さらには、H25 年度内閣府税制改正要望として、個人の寄付金控除の拡充や、認定 NPO 法人への寄付金控除の年末調整対象化等あげられており、コーディネート事業者の活動の追い風になることが期待される。<sup>4</sup>

#### ① 認定 NPO 法人に認定されることによる税制上の特例措置の概要

認定 NPO 法人に認定されることによる税制上の特例措置の概要は以下のとおりである。

表 2-22 認定 NPO 法人認定による税制上の特例措置

<p>a. 個人が支出した認定 NPO 法人への寄付金に対する特例措置 ((i)(ii)いずれか)</p> <p>(i) 寄付金控除 (所得控除)</p> <p>寄付金控除額 = 特定寄付金合計額 (所得金額の 40% が限度) - 2 千円</p> <p>(ii) 認定 NPO 法人寄付金特別控除 (税額控除)</p> <p>税額控除額 = (寄付金合計額 - 2 千円) × 40%</p> <p>【税額控除額は所得税額の 25% が限度】</p> <p>※所得税と住民税と合わせると 50%</p>
<p>b. 法人が支出した認定 NPO 法人への寄付金に対する特例措置</p> <p>認定 NPO 法人に対する寄付金額は、特定公益増進法人に対する寄付金額と合わせ、特別損金算入限度額の範囲内で損金算入できる。また、特別損金算入限度額を超える場合には、一般寄付金の額と合わせて一般寄付金の損金算入限度額の範囲内で損金算入できる。</p> <p>※特別損金算入限度額 = (資本金等の額 × 0.25% + 所得金額 × 5%) × 50%</p>

<sup>4</sup>財務省、平成 23 年度税制改正の解説 HP 内

[http://www.mof.go.jp/tax\\_policy/tax\\_reform/outline/fy2011/explanation/index.html](http://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2011/explanation/index.html)

「新しい公共」に係る税制 (市民公益税制) に関する租税特別措置法等の改正

[http://www.mof.go.jp/tax\\_policy/tax\\_reform/outline/fy2011/explanation/PDF/p226\\_266.pdf](http://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2011/explanation/PDF/p226_266.pdf)

国税庁、認定 NPO 法人制度の手引 HP

<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/denshi-sonota/npo/tebiki/01.htm>

内閣府、平成 25 年度内閣府税制改正要望

<http://www.cao.go.jp/yosan/soshiki/h25/zei/25zei.pdf>



c. 続人等が認定 NPO 法人に寄付した相続財産等に対する特例措置 認定 NPO 法人に対し寄付をした相続財産の価額は、相続税の課税価格に算入されない。
d. 認定 NPO 法人のみなし寄付金制度 収益事業に属する資産からその収益事業以外の事業のために支出した金額を、その収益事業に係る寄付金の額とみなして、一定金額まで損金算入できる。 ※のみなし寄付金の損金算入限度額＝所得金額×50% 【または、200 万円のいずれか大きい金額】

(出典) 国税庁「認定 NPO 法人制度の手引」より作成

②認定 NPO 法人に必要な要件の概要

認定 NPO 法人に必要とされる要件の概要は以下のとおりである。

表 2-23 認定 NPO 法人に必要な要件

a. パブリックサポートテスト (PST) をクリアしていること ((i)~(iii)いずれか) (i) 相対値基準：寄付金等収入金額÷経常収入金額≥20% (小規模法人の特例あり) (ii) 絶対値基準：各事業年度中の寄付金の額が 3,000 円以上である寄付者の数が、年平均 100 人以上であること (iii) 都道府県、市区町村が、個人住民税の寄付金税額控除の対象として条例により個別に指定した NPO 法人は PST 要件を満たすものとする。
b. 活動の対象が会員等をメインとした共益的な活動ではないこと
c. 運営組織及び経理について適正であること
d. 事業活動について一定の要件を満たしていること
e. 情報公開が適正にされていること
f. 所轄庁へ事業報告書等が提出されていること
g. 法令違反、不正の行為等がないこと
h. 所轄庁からの証明書が交付されていること
i. 設立後 1 年を超える期間を経過していること

(出典) 国税庁「認定 NPO 法人制度の手引」より作成

(2) ファンド方式を活用した先行事例

ファンドを通じて市民より資金を集めまちづくりや太陽光発電事業に活用している先行事例として、京町家と太陽光発電事業における事例を示す。

①京町家まちづくりファンド<sup>5</sup>

<sup>5</sup> 京町家まちづくりファンド HP <http://kyoto-machisen.jp/fund/index.html>  
財団法人京都市景観・まちづくりセンター HP <http://machi.hitomachi-kyoto.jp>

①京町家まちづくりファンド<sup>6</sup>

<京町家まちづくりファンドの概要>

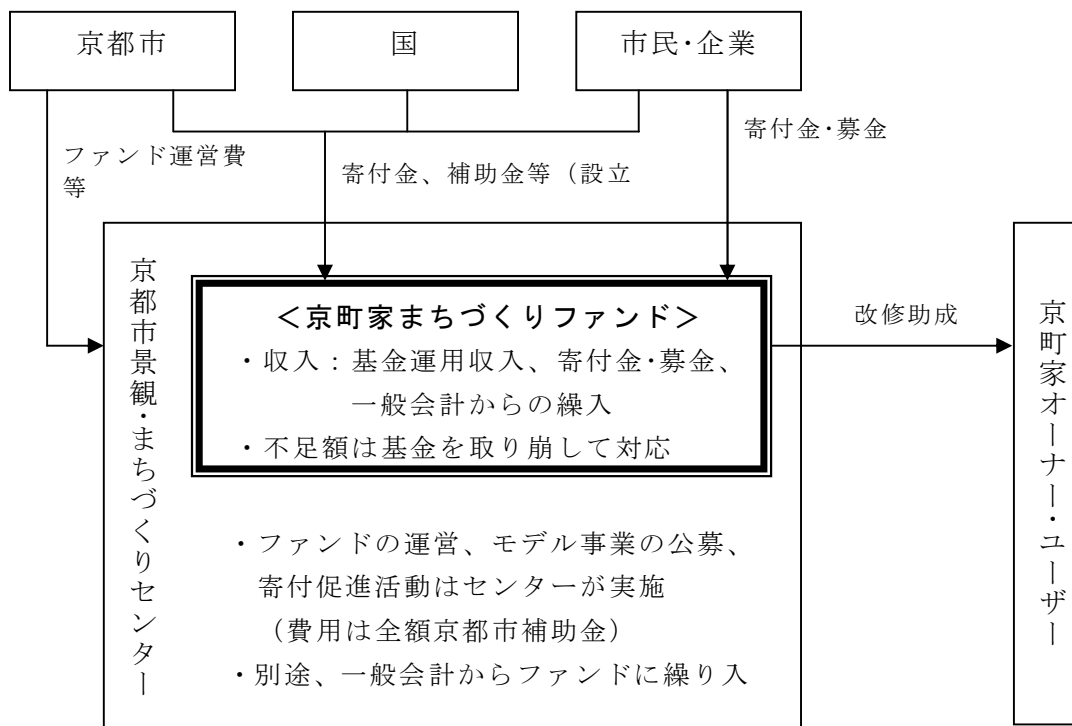
寄付金を積み立て、その運用により、京町家の保全・再生・活用を促進させることを目的にファンドを設立

- ・(財)京都市景観・まちづくりセンターにより、平成 17 年に設立  
(京町家の変容や減少に胸を痛めた東京在住の篤志家から京都市への寄付が契機)
- ・多くの市民・企業からの寄付金のほか、京都市からの資金拠出、国からの資金助成により構成される 1.5 億円の基金からスタート
- ・改修助成モデル事業を実施 (H22 年度までに 53 件に助成)

<改修助成モデル事業の概要>

事業の対象は、京町家の所有者や居住者が、京町家の良好な保全や伝統的意匠への再生のために行う工事

- ・主として外観改修工事(外壁、建具、屋根など)が対象
- ・助成金額は、工事費の 1 / 2 以内、上限 500 万円



※(財)京都市景観・まちづくりセンター(京都市により H9 年設立)  
京都らしい景観の保全・創造、質の高い住環境の形成などに取り組んでおり、セミナー、専門家派遣、住民・市民団体への活動費助成等を実施

図 2-13 京町家まちづくりファンドの資金フロー

<sup>6</sup> 京町家まちづくりファンド HP <http://kyoto-machisen.jp/fund/index.html>  
財団法人京都市景観・まちづくりセンターHP <http://machi.hitomachi-kyoto.jp>

## ②おひさまファンド<sup>7</sup>

### <信州・結いの国おひさまファンドⅡの概要>

市民からの出資金を募り、太陽光発電事業への投資を行うファンド

- ・ 募集総額：8,100万円
- ・ 目標年間分配利回り：2.0%
- ・ 契約期間：10年
- ・ 太陽光発電事業に投資（下記参照）

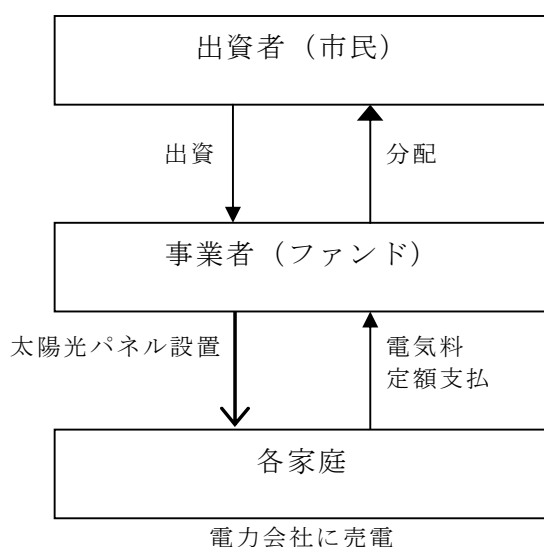


図 2-14 おひさまファンドの資金フロー

- ・ 事業者は一般家庭に太陽光パネルを無償で設置
- ・ 各家庭は9年間定額の電気料を事業者に支払う（電力会社への売電収入との差額は各家庭の利益）
- ・ 10年目以降は太陽光パネル設備を無償譲渡

<sup>7</sup> おひさまエネルギーファンド HP <http://www.ohisama-fund.jp>

### Ⅲ. 町家流通スキーム運営の全体像

金澤町家の流通スキーム創造において、コーディネート機能・信用保証機能・情報発信機能を兼ね備えた「新たな組織」が必要であると考えられる。

#### 1. 事業実施のステップ

行政の関与にも限界があることから、「新たな組織」は最終的には純民間の組織としての自立が望ましい。この組織の事業計画は下記の通り、「準備期」「設立期」「発展期」「安定期」に分類できる。今後、コーディネート機能の充実、情報発信機能の一層の強化を図りつつ、信用保証機能についてはニーズを確認しながら整備を検討する。

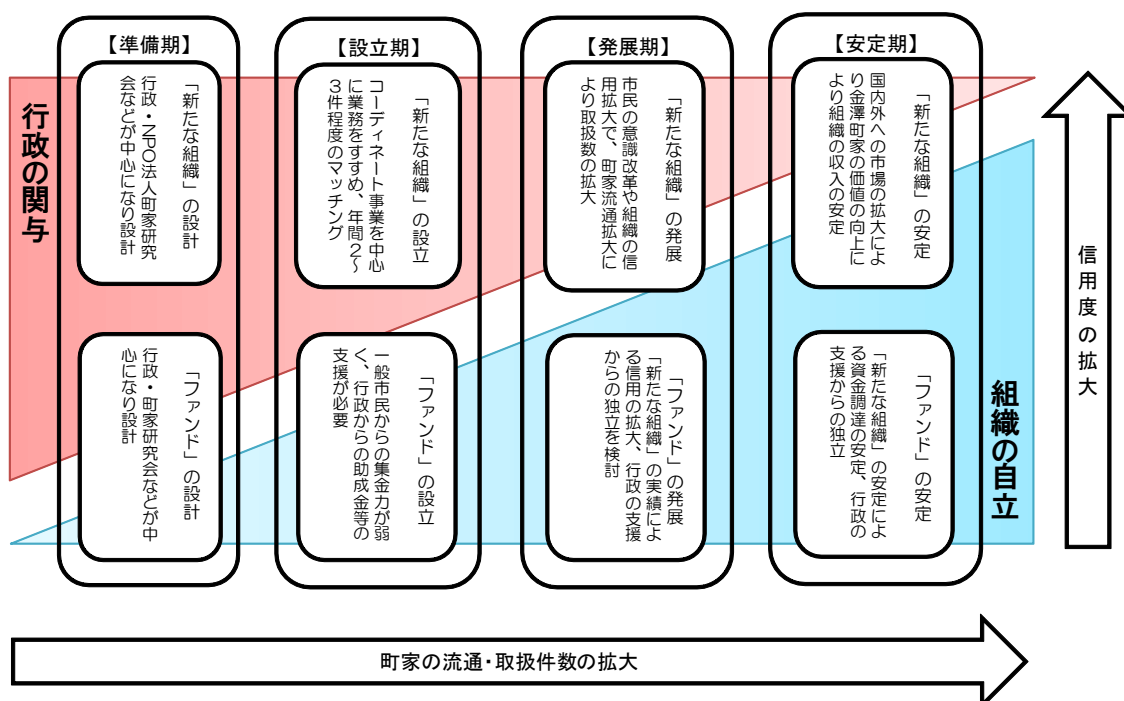


図 2-15 町家流通スキームにおける事業実施イメージ

#### ① 準備期

行政と NPO 法人等が主体となり、「新たな組織」「ファンド」に関する設計を行う。

#### ② 設立期

設計に基づいた「新たな組織」「ファンド」の立ち上げを行い、良質な物件を取扱い、一定程度の利益による運転資金の確保に努め、町家の流通市場の創出と寄付金・ファンドの普及に努める。

#### ③ 発展期

町家の流通市場の拡大により、町家の価値の向上、「新たな組織」「ファンド」の信用力の拡大により、経営は安定化し、行政機関の関与からの独立の検討を行う。

#### ④ 安定期

国内外への町家流通市場の拡大により、町家の価値の向上、「新たな組織」の組織の安定、「ファンド」の資金調達力の安定により、行政機関の関与から自立する。

## 2. 市場創出のための新たな仕組み

金澤町家の流通市場創出のために必要とされる信用保証機能のうち資金調達面での具体化策の1つとして一括借り上げ方式を実施する「新たな組織」が考慮すべきこととして、下記の条件が考えられる。

- 取扱物件：年間2～3件程度を目標とする。  
改修費用が比較的少ない物件、高水準賃料を見込める物件の方が事業成立の観点で可能性が高い。事業対象の十分な検討要
- 想定賃料：サブリース賃料は一般家屋の賃貸物件の相場によるが、組織の運転資金等の確保が見込める賃料を設定する必要がある。
- 資金調達：寄付+ファンド+補助金等による。  
組織による改修費用の立替が必要となるため、最低でも50,000千円程度の費用が設立時より必要となると考えられる。  
組織の運転資金等の確保が困難な場合には、受託事業などの他事業による収益、寄付、行政から補助金等の充当などの検討も必要である。

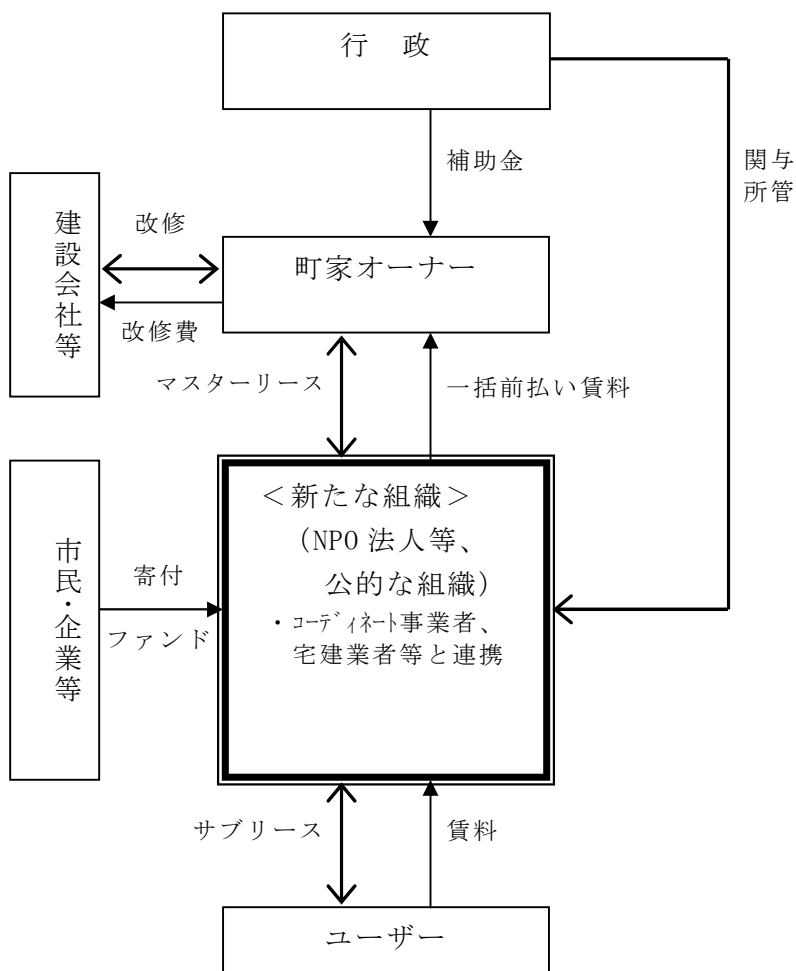


図 2-16 想定される新たな組織の基本スキーム

### 3. 行政の役割

町家の保存において必要されることは、オーナー・ユーザーともに町家の価値を知り、町家を活用していくことが重要である。つまりは金澤町家の流通市場の創出が強く求められている。しかしながら、町家所有者にとって賃貸に対する抵抗感が存在しているおり、町家の流通市場が形成されにくい状況がある。また、町家の賃貸に対する不安感は所有者だけではなく、コミュニティの中にも存在している。

そこで行政に求められる役割は、まず、町家に関する情報を発信することにより市民の意識改革を行うことである。そして、事業を支えるために信用性を付与することが考えられる。

#### ①市民の意識改革

空き家のまま放置され、改修を行っていない町家は安全上問題となる物件も多い。また、防犯上の問題や少子高齢化していくコミュニティ構成上の問題も抱えている。町家の流通市場の創出はこうした問題への対応策として有効であり、市民が中心となって進めていくべき問題でもある。パンフレットやホームページを活用し積極的に活用事例のPRを行うなど、市民の貸家に対する不安を払拭させるための意識改革のきっかけを作っていくため、必要な情報発信を行っていくことが行政の役割として求められる。

#### ②信用性の付与

新たな組織の運営に関する行政の関与は、オーナーとユーザーに対する資金的、活用面での信用性、市民や企業からの資金調達に対する信用性の補完が期待される。

また、所有者は貸家として利用することを無条件に受け入れられない状況が存在している中で、行政の関与は、所有者やコミュニティに対して町家の利用に関する信用性を補完でき、不安感を和らげることができる。

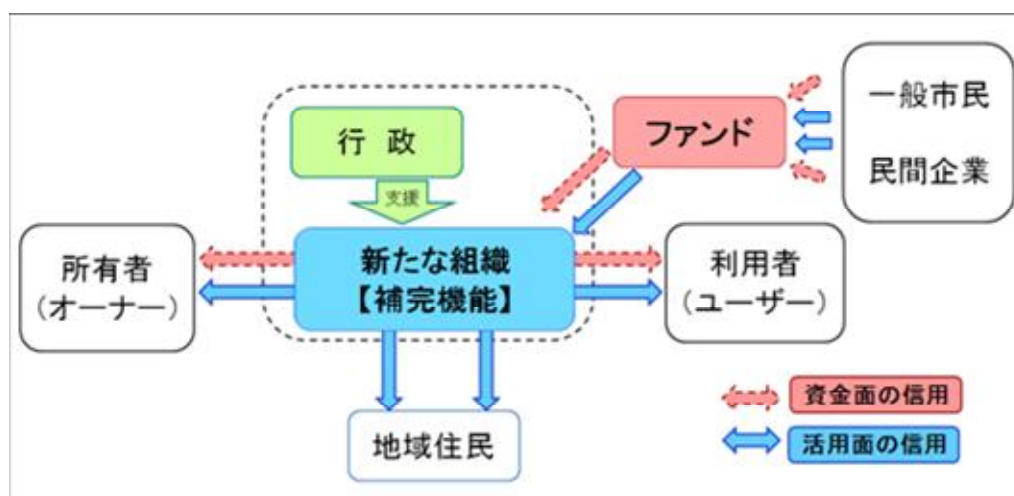


図 2-17 新たな組織に対する行政の信用補完機能概念図

### ③補助制度の活用

金沢市には町家の外観の修復や内部の改修による町家の再生と活用を目的とした「町家再生活用事業」の補助制度が存在する。

このような補助制度の有無は、町家オーナーの自己負担額や新たな組織の収支に大きな影響を与える。改修費用の負担が流通スキーム成立の大きなカギとなることから、補助制度の存在は事業推進に大きな役割を果たす。

町家オーナーに対し、補助制度についてより一層の理解を深めることや利用の促進する取組みを行っていくことが、町家流通市場の創出、町家の維持・継承にとって重要であると考えられる。

しかしながら、現在の「町家再生活用事業」は「店舗等」と「店舗等以外」といった利用目的により、補助金の限度額が異なっている。財政的な制限もあるが、町家の流通市場の創造といった観点から「店舗等」と「店舗等以外」といった区分の見直しや、さらなる制度の拡充について検討する余地もある。



図 2-18 町家再生活用事業パンフレット

### 第3章 調査研究のまとめ（金沢市の今後の展望）

---

本調査研究では、金澤町家の滅失が進み、空地や空き家が増加している状況に少しでも歯止めをかける方策として、行政と民間が協働する新たな組織を想定し、流通スキームの体系の中でその組織が公的な信用を背景に町家を所有者から借り上げ、転貸する業務（一括借り上げ方式）についてシミュレーションを実施した。

その結果、市の補助金を利用して比較的改修費用が少なく済む物件や、高い賃料設定が可能な物件については一括借り上げ方式による事業の可能性があることが明らかとなった反面、短期的にその実現を図るには資金調達や事業展開、運営方法等については課題も多いことも分かった。

一方、今回実施した現地実態調査からは、金澤町家の現状が改めて正確に把握されただけでなく、2008年からの建物や敷地の変化が具体的に明らかとなり、現地調査に基づく町家の基礎データ整備の重要性が改めて示されたといえる。しかしながら、多くの町家が残存している場合の調査には多大な労力と時間を要することからデータの更新調査については工夫が必要である。（例えば、行政において景観条例等の届出による建物更新の把握など他の届出制度との連携を図ることなどが想定される。）また、町家データベースの情報は個人情報に関わることもあり、情報管理とその利用については十分留意する必要がある。

今回の結果として改めて認識されたことは、町家流通スキームの確立とともにその前提として町家の不動産価値を高め、町家の流通市場を創出していくことがまず重要と考えられる。

このため、本市では平成23、24年度の2箇年事業として実施してきた金澤町家の流通コーディネート機能を含む金澤町家の総合情報発信事業に継続して取り組んでいく予定である。また、町家再生活用事業をはじめとする金澤町家の保全活用に関する施策を総合的かつ計画的に継続実施していくため、その根拠となる（仮称）「金澤町家の保全及び活用の推進に関する条例」を平成25年4月に制定することとなった。また、この条例の内容を具現化するためのセンター機能を有する施設として位置付ける（仮称）金澤町家情報館の整備に向けた基本計画の作成にも、平成25年度に着手する予定である。